

Deutsche Bauhütte

Zeitschrift der deutschen Architektenschaft

Herausgeber: Curt R. Vincentj. — Geschäftshaus: Hannover, Am Schiffgraben 41.

(Alle Rechte vorbehalten.)

Ueber nachstellige Hypotheken.

Aus dem Bericht der „Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G., Berlin“ und der „Deutschen Gesellschaft für öffentliche Arbeiten, Berlin“.

Der nachstellige Realkredit ist ein Gebiet, das nach wie vor der Förderung durch die öffentliche Hand bedarf. Das Risiko ist zwar bei nachstelligen Hypotheken auf Eigenheime, sorgfältige Auswahl der Objekte vorausgesetzt, nur wenig größer als für erste Hypotheken. Bei Geschoßbauten ist jedoch ein höheres Risiko nicht zu verkennen. Das Kapital wendet sich daher dieser Anlagemöglichkeit weniger leicht zu als der ersten Hypothek. Nachdem die Beschaffung des erststelligen Realkredites immer weniger Schwierigkeiten begegnet, werden die finanziellen Förderungsmaßnahmen der öffentlichen Hand immer mehr auf die Beschaffung der nachstelligen Hypotheken abgestellt, während frühere weitergehende Hilfsmaßnahmen grundsätzlich aufhören. Eine entsprechende Aenderung der Förderungsgrundsätze ist durch das Reich bei der Kleinsiedlung und bei den Hauszinssteuerdarlehen durchgeführt worden. Die Unterstützung erfolgt nach wie vor durch Gewährung von Baudarlehen, insbesondere Reichsbaudarlehen in Form nachstelliger Hypotheken, und durch die Uebernahme von Reichsbürgschaften für nachstellige, aus anderen Quellen stammende Hypotheken.

Der Einsatz dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der siedlungs-, wohnungs- und bevölkerungspolitischen Ziele. Gefördert werden daher nur Vorhaben für die minderbemittelte Bevölkerung, an denen der Bedarf besonders dringlich ist. Auch

Die Reichsmaßnahmen für den Wohnungs- und Siedlungsbau

in den Jahren 1932—1935 (Bereitstellungen)

(in Mill. RM.)

	1932	1933	1934	1935	Vorfinanzierung	Haushaltsmittel	Insgesamt
Kleinsiedlung	93,0 ¹⁾	102,25	—	70,0	112,25	153,0	265,25
Eigenheimbau	20,5	20,0	—	0,7 ²⁾	20,0	21,2	41,2
Desgl. aus Mitteln der Reichsanstalt	—	5,0	2,0	—	—	7,0	7,0
Not-, Behelfs- und Flüchtlingswohnung	—	15,0	—	—	15,0	—	15,0
Volkswohnungen	—	—	—	35,0	—	35,0	35,0
Altstadtsanierung	—	6,4	—	8,0	5,0	9,4	14,4
Landarbeiter-, Heuerlingswohnungen usw	etwa 10,8	etwa 2,2	etwa 2,2	12,0	—	27,2	27,2
Grundhafte Instandsetzung landwirtsch. Betriebe in Sachsen	—	0,5	—	—	0,5	—	0,5
Instandsetzung u. Umbau: Bauzuschüsse	50,0	615,6	—	11,0 ²⁾	67,0	609,6	676,6
Zinszuschüsse	2,0 ³⁾	330,0	—	—	—	332,0	332,0
	176,3	1096,95	4,2	136,7 ⁴⁾	219,75	1194,4	1414,15

¹⁾ Davon 48 Millionen RM. im Dezember 1931 bereitgestellt.

²⁾ Für Saarland.

³⁾ Auf Grund der Verordnung vom 14. Juni 1932.

⁴⁾ Durch Erlass vom 3. März 1936 sind für Umbauten weitere 5,7 Millionen RM. bereitgestellt worden.

wird angestrebt, der Flachbauweise und der Ansiedlung in der Nähe der Klein- und Mittelstädte und auf dem Lande immer mehr den Vorzug zu geben.

Die Reichsregierung betrachtet die Kleinsiedlung als die beste Siedlungsform für die werktätige minderbemittelte Bevölkerung, weil sie geeignet ist, den deutschen Arbeiter wieder mit dem Heimatboden zu verbinden, und weil sie ihm zugleich die Möglichkeit gibt, zur Ergänzung seines sonstigen Einkommens einen wesentlichen Teil seines Lebensbedarfes aus der Scholle zu erarbeiten. Unter den geförderten Maßnahmen steht daher die Kleinsiedlung an erster Stelle. In zweiter Linie folgt der Bau von Volkswohnungen (kleinsten Mietwohnungen), bei denen gleichfalls der Flachbau, d. h. die Errichtung von einfachsten Einfamilienhäusern als Doppel- oder Reihenhäuser mit Garten- oder Landzulage, bevorzugt wird mit Rücksicht auf den Bedarf und die gegebenen Möglichkeiten. Im Zuge der Neuregelung der Bestimmungen für die Vergebung der Hauszinssteuerhypotheken ist angeordnet worden, daß auch diese Mittel möglichst für Bauvorhaben vergeben werden, die den Vorschriften für den Kleinsiedlungsbau und den Bau von Volkswohnungen entsprechen. Die Förderung der Umbautätigkeit ist gegenüber der Neubautätigkeit stark zurückgetreten.

Der Grundsatz der Bevorzugung der kleineren und mittleren Gemeinden und des flachen Landes vor den Großstädten ließ sich noch nicht überall verwirklichen. Die erforderlichen wirtschaftlichen Voraussetzungen können sich nur in langen Zeiträumen bilden. Oft bereitet auch die Bodenbeschaffung Schwierigkeiten. Hinzu kommt die finanzielle Beengung zahlreicher Gemeinden, die nicht in der Lage sind, die erforderlichen Aufschließungsarbeiten durchzuführen.

Die Bestimmungen für die Uebernahme von Reichsbürgschaften für den Kleinwohnungsbau erfassen einen weiteren Kreis als diejenigen für den Kleinsiedlungsbau und den Bau von Volkswohnungen. Mit diesen Reichsbürgschaften wird das besondere Ziel einer Förderung der privaten Wohnungsbautätigkeit verfolgt. Die mit Hilfe von Reichsbürgschaften hergestellten Wohnungen dürfen daher etwas geräumiger sein, nämlich bei Eigenheimen höchstens 120 qm, bei Geschoßwohnungen höchstens 90 qm Wohnfläche umfassen. Noch weiter gehen die Bestimmungen hinsichtlich Steuererleichterungen für neuerrichtete Kleinwohnungen und kleinere Eigenheime. Die letzteren dürfen bis 175 qm Wohnfläche haben.

Dem Reich standen aus früheren Maßnahmen zu Beginn des Jahres 1935 für nachstellige Reichsbaudarlehen noch größere Beträge zur Verfügung, nämlich für den Bau von Kleinsiedlungen und von kleinen Eigenheimen, für die Errichtung von Not-, Behelfs- und Flüchtlingswohnungen und für die Altstadtsanierung. Diese Mittel sind bis Ende des Jahres mit Ausnahme der Altstadtsanierung bis auf geringe Reste ausgezahlt worden. Im Laufe des Berichtsjahres sind vom Reich neue Mittel in Höhe von 185 Mill. RM. ausgeworfen worden auf Grund des Gesetzes

zur Förderung des Wohnungsbaues vom 30. März 1935. Von diesem Betrag sind zunächst bereitgestellt worden:

- 70,0 Mill. RM. für den Kleinsiedlungsbau (VI. Bauabschnitt),
- 35,0 Mill. RM. für den Bau von Volkswohnungen,
- 12,0 Mill. RM. für den Bau von Wohnungen für Landarbeiter, Heuerlinge von Erbhofbauern und von landwirtschaftlichen Handwerkern,
- 11,0 Mill. RM. für Wohnungsumbau- und Instandsetzungsmaßnahmen im Saargebiet,
- 8,0 Mill. RM. für Altstadtsanierungen,
- 0,7 Mill. RM. für Eigenheimbauten im Saargebiet,
- 5,7 Mill. RM. für Wohnungsumbau und Wohnungsteilung,

142,4 Mill. RM.

Insgesamt hat die Reichsregierung, wie obige Tabelle zeigt, in den Jahren 1932—1935 1414,15 Millionen RM. ausgeworfen, davon 219,75 Mill. RM. mit Vorfinanzierung im Rahmen der Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, 1194,4 Mill. RM. aus Haushaltsmitteln, unter letzteren 7 Mill. RM. aus Mitteln der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung. Vom Gesamtbetrag bestehen 391,15 Mill. RM. in Reichsdarlehen, 1008,6 Mill. RM. in Bau- und Zinszuschüssen für Umbau- und Instandsetzungsarbeiten, während die für die Altstadtsanierung bereitgestellten 14,4 Mill. RM. zum Teil in Form von Darlehen, zum Teil in Form von Zuschüssen vergeben werden. Der Betrag der Reichsdarlehen erhöht sich noch um die zum Bau von Wohnungen für Angehörige der Wehrmacht und für die ländliche Siedlung ausgegebenen Beträge.

Für 1935 wird man annehmen können, daß etwa ein Viertel der für Neubauten ausgegebenen nachstelligen Hypotheken, Restkaufgelder usw. in öffentlichen Darlehen bestand. Der betragsmäßige Anteil der öffentlichen Unterstützung an den gesamten Aufwendungen für den Wohnungs- und Siedlungsbau ist unter Mitberücksichtigung der Reichszuschüsse für den Umbau und der reichsverbürgten Hypotheken auf etwa ein Fünftel zu beziffern. Zum Vergleich sei an die oben getroffene Feststellung erinnert, daß nach der Zahl der geförderten Wohnungen der Anteil der mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln, also durch Darlehen und Zuschüsse errichteten Wohnungen für die Groß- und Mittelstädte mit 37 Proz. berechnet worden ist. Mit verhältnismäßig kleinem Einsatz ist also ein großer Nutzen erzielt worden.

Ueber die Auszahlungen auf die verschiedenen in den Jahren 1931—1934 eingeleiteten Maßnahmen unterrichtet die nachstehende Tabelle:

Auszahlungen
aus den 1931—1934 eingeleiteten Maßnahmen der öffentlichen Hand für den Wohnungs- und Siedlungsbau

Millionen RM.	Bereitgestellt	Ausgezahlt		
	1931—1934	1933	1934	1935
Kleinsiedlung.....	195	65	77	22
Eigenheimbau.....	47	4	24	16
Not-, Behelfs- und Flüchtlingswohnungen	15	—	7	5
Altstadtsanierungen...	14	—	—	1
Umbauwohnungen....	etwa 220	etwa 60	etwa 100	etwa 50
Hauszinssteuerhypoth.		15	15—20	30—40
Sonstige öffentl. Mittel (Sondermaßnahmen der Länder und Gemeinden, Reichsmaßnahmen).....		35	50	75—85
Oeffentliche Maßnahmen zusammen...		179	275	200—220

Von den im Jahre 1935 neu bereitgestellten Reichsmitteln ist im Laufe des Jahres nur über ganz geringe Beträge verfügt worden. Sie stehen daher für 1936 noch fast in vollem Umfange zur Verfügung. Ende 1935 waren von den durch das Reich bereitgestellten Mitteln 155,2 Mill. RM. noch nicht ausgezahlt. Davon waren über 130,7 Mill. RM. noch durch Bewilligungen zu verfügen. Im einzelnen ist der für das Jahr 1936 vorhandene Arbeitsvorrat auf Grund der Reichsmaßnahmen aus der beigefügten Tabelle zu ersehen.

Arbeitsvorrat aus den Reichsmaßnahmen für den Wohnungsbau für das Jahr 1936

	Noch auszuzahlen	Davon noch zu bewilligen
	in Millionen RM.	
Kleinsiedlung:		
I.—IV. Bauabschnitt.....	12,5	4,25
VI. Bauabschnitt.....	70,0	67,6
Eigenheimbau:		
Reichsmittel.....	2,5	0,5
Mittel der Reichsanstalt.....	1,5	0,4
Reichsmittel für das Saarland...	0,7	0,68
Not-, Behelfs- und Flüchtlingswohnungen.....	3,0	0,6
Volkswohnungen.....	35,0	35,0
Altstadtsanierung.....	13,0	7,7
Wohnungen für Landarbeiter usw.	12,0	12,0
Umbauten.....	10,7	8,7
	160,9	137,43

Vom edlen Baustoff für das Kleinhaus.

Die flüchtige Betrachtung der Architektur, die bei den meisten Menschen ihre Oberflächlichkeit offenbart, hält sich bei diesem hübschen Hause nicht auf. Mancher betrachtet einigermaßen interessiert die vorgelagerte Terrasse, andere die Giebel mit den Balkonen und das weit überhängende schützende Steildach. Zuweilen sieht ein anderer die werkgerecht abgedeckten und die oben gut geformten Dachaufbauten, die das Dachgeschoß vollständig begradigen. Ein andermal kann durch solch ein Beispiel ein Bauherr zur Baulust gereizt werden, denn diese Ausführung kann als Muster bezeichnet werden. Aber das Haus hat noch einen weit größeren Vorzug und von dem und seiner Zukunft wissen die wenigsten etwas. Das ist der Granit! Granit ist der Stein mit dem Naturausdruck und dem Gleichnis des starken deutschen Willens. Die Vorliebe für ihn wird sich einmal durchsetzen.

Wo unzureichender Putz im Ueberfluß verwendet wird, mit all seinen Schrecken und mit seiner lügnerischen Aufgabe, minderwertige Arbeit zuzudecken, da wird einst der Granit wie ein Held unter den Steinen auftreten. Natürlich soll man ihn nicht industriemäßig formen, denn seine Natur wider-

strebt den gleichmäßigen Sandsteinläufern, widerstrebt zu schmalen Ecksteinen und wird durch zu viele „Aufsteller“ und zu hohe Stoffugen in eine widerliche Form gebracht. Granit verlangt für die Schönheit seiner Wirkung unregelmäßige Quadern mit unterbrochenen Läuferschichten. Er verlangt, um seine königliche Rolle zu spielen, raue Steinkanten und Fugen mit Holzspan ausgespachtelt. Dagegen ist das gleichmäßige Format das wesentliche Kennzeichen des „Kunststeines“. Eine Granitmauer wirkt um so schöner, wenn die Sorten mit verschiedener Färbung gegeneinanderstehen. Ein einzelner dunkler Stein bringt Leben in die Fläche, wenn die raue Schönheit der Bossen hervortritt; keine weißen Fugen!

Der Architekt ist verpflichtet, gegen die häufige Schlamperei und die ausdruckslose Gesinnung mattherziger Bauherren vorzugehen. Er soll ihn für Granit gewinnen. Er selbst aber soll bei der Ausführung darauf sehen, daß die lebendige Kontrastwirkung dieses fürstlichen Materials erhalten bleibt und daß die Ausfugung mit Mörtel rau bleibt; niemals Glatzstrich mit Fugeisen.

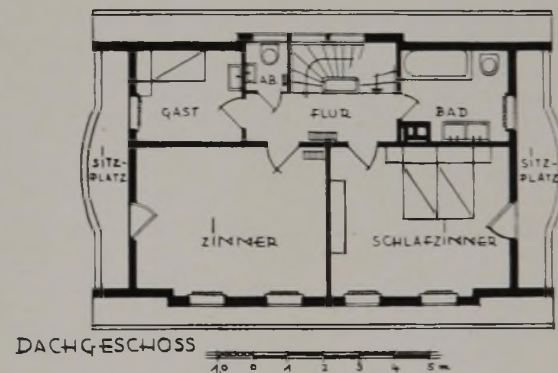
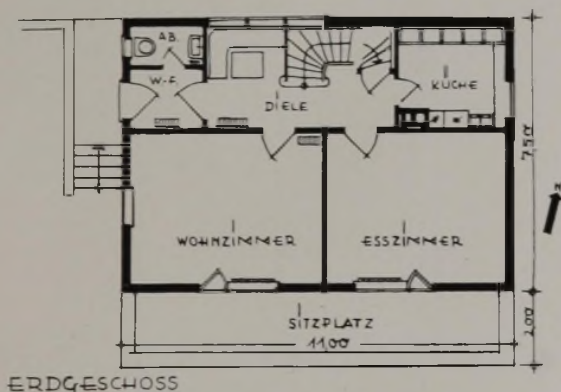
Sieht man das ganze Haus an, das in seinem Aufbau und Dreiklang von jener geistigen Selbständigkeit erfüllt ist, die

dennoch bescheiden bleibt, so bemerkt man bald, wie sparsam man mit dem stolzen Granit arbeiten kann! Oberhalb der Kellerdecke besteht das Gebäude aus einem Holzskelett aus 6/14 cm starken kernfreien Pfosten, die auf Eichenholzschwellen sitzen und die im Kellermauerwerk verankert sind. Darüber erhielt das Erdgeschoß 3,5 cm starke gute Holzfaserplatten, die als Träger für Terranova dienen. Sämtliche Innenwände haben

Von besonderem Werte ist die Grundrißgestaltung, die Lage der Hauptwohnräume nach der Sonnenseite und Straße und der Nebenräume an der Rückseite, während die Diele als Sitzplatz den Empfangsraum ersetzt. Die Terrasse verbindet das Haus mit der Natur. Die in gleichem Material wie bei der Terrasse geplante und an der Linienführung gut gelöste Einfriedigung steigert den Wert des Besitzes. Dies zeigt die formende



Photo: Donner.



über die Holzschalung 1,5 cm starke Leichtbauplatten und Verputz erhalten. Solch eine Außenwand ist einschließlich beiderseitigen Verputzes nur 22 cm stark, aber ihre Isolierfähigkeit entspricht einer 90 cm starken Ziegelmauer. Dieses charaktervolle Wohnhaus erhielt Doppelfenster und eine Sammelheizung*).

*) Die Finanzierung erfolgte durch die Deutsche Baugemeinschaft AG., Leipzig.

Hand des Architekten dieses schönen Hauses, das zum Granitbau geradezu auffordert.

Räume: 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abort, Zubehör und ganze Unterkellerung. Die Baukosten betragen ohne Nebenkosten und Bauplatz rund 14000 RM. Die Wohnfläche umfaßt 120 qm, und der umbaute Raum beträgt 700 cbm. Der Einzelpreis von 22 RM. für das Kubikmeter umbauten Raumes ist als niedrig anzusehen.

Arch.: Kurt Donner, Clausnitz i. Sa.

Zahlungssorgen beim Hausbau.

Pflicht zur Leistung von Abschlagszahlungen.

Eine Hafenstadt hatte ein Baugelände für Wohnhäuser an einem alten Seitenhafen freigegeben, auf dessen anderer Seite sich eine einseitig bebaute Kaistraße entlangzog. Das Hafenbecken wurde zu einem kleinen See umgestaltet. Die vorhandenen Lagerschuppen wurden abgerissen und ein Bebauungsplan mit Promenadenweg am See und Grünfläche mit Anlagen vorgesehen. Bedingungen waren: Villenartige Häuser bis zu zwei Stockwerken gegebenenfalls noch mit einem ausgebauten Mansardenstock zu bauen. Jedes Haus mußte einen Vorgarten haben und war in der Tiefe so vorgeschrieben, daß genügend Platz für einen Zier- und Gemüsegarten hinter dem Hause blieb. Im einzelnen waren dagegen in der Formgestaltung der Häuser den Baurefektanten vorbehaltlich der baupolizeilichen Genehmigung gewisse Freiheiten gelassen worden, und zwar schon deshalb, weil aus ästhetischen Gründen vermieden werden sollte, daß Serienhäuser entstünden. Die Bauherren sollten auch in der Wahl der Architekten und der Unternehmer frei sein. Baugelder konnte die Stadt jedoch wegen ihrer angespannten Finanzlage nicht zur Verfügung stellen. Das nicht allzu hoch gehaltene Kaufgeld für den Bauplatz mußte innerhalb einer Frist von längstens zwei Wochen nach Kaufabschluß, auf jeden Fall aber vor der Umschreibung im Grundbuch berichtigt werden.

Als der Bebauungsplan und die Kaufbedingungen der einzelnen zum Teil verschieden großen Bauplätze bekannt wurden, setzte wegen der schönen Lage und der günstigen Bedingungen sofort eine eifrige Nachfrage nach den Bauplätzen ein, zumal durch den sich immer mehr belebenden See- und Hafenverkehr Handel und Gewerbe sich ebenfalls in erfreulichem Maße belebt hatten. Einer der ersten Refektanten war ein verheirateter kinderreicher Prokurist einer Eisengroßhandlung, dessen Wunschtraum stets schon mit Rücksicht auf seine Familie ein eigenes Haus mit Garten gewesen war. Hierfür hatte er ein halbes Menschenalter gespart; er hatte auch eine sofort greifbare Summe von rund 16000 RM. zusammengebracht. In dem Gedanken, einen der neuen Bauplätze zu erwerben und zu bebauen, wurde er besonders durch einen Geschäftsfreund bestärkt, der als Architekt erst vor kurzem in dieser Stadt ein Baugeschäft übernommen hatte. Der Bauunternehmer rechnete dem Prokuristen aus, daß er für rund 20000—25000 RM. einen der größten und schönsten Bauplätze unmittelbar am Ufer des Sees mit der Vorderfront nach der Grünfläche, mit der Hinterfront nach dem Hausgarten und mit der einen Seite nach dem See erwerben und mit einem zweistöckigen Haus mit einer schönen Terrasse nach dem Seeufer hin bebauen könne. Das Haus werde für den angegebenen Preis bezugsfertig sein, wenn er als Unternehmer auch schon mit Rücksicht auf die wegen des Grundwassers unsichere Bodenbeschaffenheit eine Gewährleistung für eine bestimmte Bausumme nicht übernehmen könne.

Der Prokurist trat nun zunächst mit einer Privatbank in Verbindung, bei der er selbst sein eigenes Sparkonto hatte, die aber auch weiterhin mit seiner Firma in reger Geschäftsbeziehung stand. Die Privatbank versprach die Hergabe eines hypothekarisch zu sichernden Darlehns in Höhe von 10000 RM. Daraufhin kaufte der Prokurist den fraglichen Bauplatz für 3500 RM., wobei der Preis für das Quadratmeter so berechnet war, daß in ihm auch die Anliegerkosten mit enthalten waren. Den Betrag berichtigte der Prokurist sofort, worauf in kürzester Zeit die Umschreibung des Grundstückes auf seinen Namen erfolgte. Mit der Bank kam auch ein notarieller Darlehnsvertrag mit Hypothekenbestellung über 10000 RM. zustande, jedoch mit der Maßgabe, daß der Betrag erst drei Monate nach Eintragung der Hypothek zu zahlen, aber schon von der Eintragung an zu verzinsen war.

Der Architekt hatte unverzüglich die nötigen Zeichnungen und Pläne gefertigt, ebenso ein genaues Leistungsverzeichnis dem Bauherrn übergeben. Entsprechend dieser Unterlagen kam auch ein Bauvertrag zwischen dem Prokuristen als Bauherrn und dem Architekten als Generalunternehmer und Bauleiter zustande. Der Architekt hatte zunächst zu dem Vertrage ein übliches Formular benutzt, in dem auf die Allgemeinen

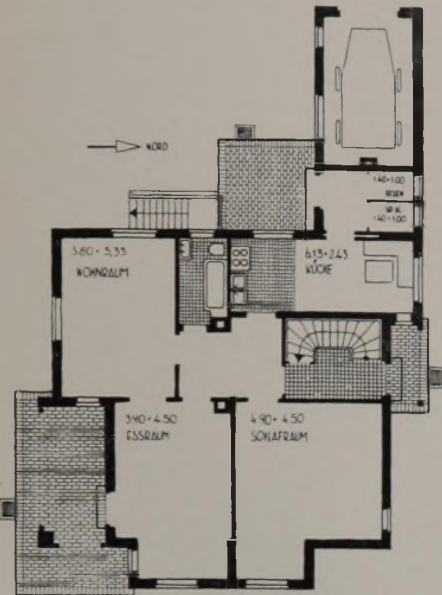
Vertragsbedingungen Abschnitt B DIN 1961 der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) Bezug genommen war. Der Prokurist erklärte dem Architekten aber, daß er sich auf einen solchen Formularvertrag nicht einlassen könne, es könne ihm doch nicht zugemutet werden, die ganzen Bestimmungen durchzulesen (!), er habe schon soviel davon gehört, daß vor gewissen Formularverträgen, in denen auf bestimmte allgemeine Bedingungen verwiesen werde, gewarnt worden sei. Der Architekt versuchte vergeblich dem Prokuristen klarzumachen, daß die hier in Frage kommenden allgemeinen Vertragsbedingungen wie überhaupt die ganze VOB im Baufach allgemein bei Vergebungen von Bauaufträgen zugrunde gelegt würden und daß sowohl staatliche als auch kommunale Behörden die VOB als bindend und als sichere Grundlage für ihre Bauvorhaben angenommen hätten. Um sich den Bauauftrag nicht entgehen zu lassen, machte sich schließlich der Architekt die Mühe, einen besonderen Bauvertrag aufzusetzen, in dem nicht auf die VOB oder Teile von ihr Bezug genommen war. Er nahm nun wörtlich aus dem Abschnitt B der VOB die ihm am wesentlichsten erscheinenden Bestimmungen in den Vertrag auf, wie z. B. die Vorschriften über Art und Umfang der Leistung, über die Vergütung, die Haftung und Gewährleistung, über die Abnahme usw. Er nahm jedoch vor allem nicht eine dem § 16 Abschnitt B entsprechende Vorschrift über die Fälligkeit der Zahlung bzw. die Abschlagszahlungen auf. Der Architekt hatte in dieser Hinsicht keine Bedenken, daß der Bauherr die üblichen Abschlagszahlungen berichtigen werde. Er wußte, daß dem Bauherrn ein namhafter, sofort greifbarer Betrag zur Verfügung stand, der wohl ausreichen würde, bis die Bank die Darlehenssumme auszahlen werde. Im übrigen war ihm der Prokurist bei dessen angesehener fester Stellung auch für einen gegebenenfalls mehr erforderlichen Betrag gut. Er glaubte daher, es verantworten zu können, den ihm schon durch das Ablehnen des Formularvertrages als reichlich genau, wenn nicht pedantisch bekannten Bauherrn durch das Aufnehmen der Bestimmungen über die Zahlungsweise nicht noch vielleicht zu verärgern; auch ein gewisses Trägheitsmoment spielte mit, ihm als Baumeister selbstverständlich erscheinende Bedingungen noch besonders schriftlich zu fixieren. Der Prokurist ging dann auch mit dem Architekten genau die einzelnen Vertragsbestimmungen durch mit dem Erfolg, daß er den Architekten- und Bauvertrag abschloß.

Nach eingeholter baupolizeilicher Genehmigung wurde mit den Erdarbeiten begonnen. Diese gestalteten sich verhältnismäßig langwierig und kostspielig, da wegen der Grundwasserhältnisse erhebliche Bodenabsteifungen vorgenommen werden mußten, vor allem aber der Baugrund durch Einrammen von Pfählen gesichert werden mußte. Nach Beendigung der Erdarbeiten stellte der Architekt Zwischenrechnung und verlangte eine den nachgewiesenen Leistungen entsprechende Abschlagszahlung. Die verlangte Summe wurde auch von dem Bauherrn anstandslos gezahlt. Ebenso wurden die verlangten Abschlagszahlungen nach Beendigung der Maurer-, Putz- und Betonarbeiten usw. geleistet.

Der Rohbau wurde soweit fertig, die Zimmerleute waren an der Arbeit. Es war die Zeit herangenaht, wo das Darlehen gezahlt werden sollte; das Eigengeld des Bauherrn war aufgebraucht. Da verdichtete sich das Gerücht, daß die Privatbank in Zahlungsschwierigkeiten geraten sei. Der Prokurist hat diesem Gerücht zunächst keine Aufmerksamkeit geschenkt, da er einmal immer prompt die einzelnen Beträge seines Guthabens ausgezahlt erhalten hatte, ferner aber sowohl leitende Angestellte der Bank als auch sein eigener Prinzipal das Gerücht für Unsinn erklärten. Als aber trotz Mahnungen der Darlehensbetrag nicht gezahlt wurde und das Gerücht nicht verstummen wollte, wurde auch der Prokurist stutzig. Er drang bis zu dem Inhaber der Bank vor und verlangte von ihm energisch Zahlung des vereinbarten Betrages, zu dessen Sicherheit doch schon sein Grundstück mit einer Hypothek belastet sei. Der Inhaber der Bank bequeme sich schließlich zu dem Zugeständnis, daß tatsächlich gewisse Zahlungsschwierigkeiten eingetreten seien, die

Zweifamilienhaus in Lensahl, Hamburger Niederung.

Arch.: Hans Philipp, Hamburg.



Photos: Philipp.

Geruhsam und behäbig steht das Haus da, den frischen von der Küste her kommenden Winden standbietend. Das breitgefügte, weit herunterreichende Dach mit der warmhaltenden dunklen Xylamon getränkten Giebelverschalung entspricht gut dieser Landschaftsforderung. Die Giebelbreite erklärt sich aus dem Streben, die obere, zweite Wohnung als der unteren möglichst gleichwertig zu gestalten, und zwar unter ausdrücklicher Vermeidung einer vollen Zweigeschossigkeit, die sich hier nur als „Kiste“ und Störung der Naturumgebung gezeigt haben würde.

Auf einem erhöhten Teil des Geländes gelegen bietet sich vom Haus Feller in der Hamburger Niederung ein weiter Blick; direkt unterhalb im Tal schlängelt sich mit umgrüntem Ufern das klare Wasser der Alster, dahinter dehnt sich eine reizvolle und wechselreiche Landschaft.

Das Haus enthält eine Zentralheizung und Warmwasserversorgung durch eine Hydrophanlage. Der Wasserbedarf wird also selbsttätig beschafft. Küche, Wasserklosett und Bad sind mit Wand- und Bodenfliesen ausgestattet.



Ueber der hellen Putzfläche mit den dunkelgrünen Fensterläden bestimmt der massige breite Giebel mit brauner Stülpschalung den Hauptcharakter des Hauses als wettergeschütztes Heim. Bei einem Rauminhalt von 914 cbm zu je 19,80 RM. kostete das Haus 17 366 RM.

jedoch bestimmt in den nächsten Tagen behoben würden; solange solle sich der Prokurist noch gedulden. Am nächsten Tage aber schloß die Bank ihre Schalter. Das Vergleichsverfahren wurde eingeleitet, das aber nicht zum Ziele, dafür nach einigen Tagen zum Konkurse führte.

In der Zwischenzeit waren die Zimmererarbeiten beendet, der Bau war gerichtet. Der Architekt, dem natürlich der Bankkrach bekanntgeworden war, verlangte Bezahlung der Zimmererarbeiten binnen einer Frist von 10 Tagen, anderenfalls er die Fortsetzung des Baues einstellen werde. Der Prokurist versuchte nun zunächst, sich anderweit Gelder zu verschaffen, was ihm aber in der gesetzten Frist nicht gelang. Sein Prinzipal, der sonst für ihn eingetreten wäre, war durch den Zusammenbruch der Bank selbst schwer in Mitleidenschaft gezogen worden. Der Prokurist wies den Architekten darauf hin, daß er doch ohne Risiko den Bau fortsetzen könne, da er sich durch Bauhandwerkerhypothesen gemäß § 648 BGB sichern könne; die für die Bank eingetragene Hypothek stehe ihm nicht im Wege, da diese mangels Valutierung Eigentümergrundschild geworden sei, die gepfändet werden könne, die er aber als Eigentümer auch gern an ihn in Höhe seiner Forderung abtreten wolle. Der Architekt sah die Richtigkeit dieser Darlegungen zwar ein. Er konnte sich aber nicht darauf einlassen, da er seinerseits an die Handwerker und Lieferer dringende Zahlungen zu leisten hatte und er ferner der Ansicht war, daß der Prokurist sehr wohl unter Ausnutzung seiner Beziehungen in kürzester Frist sich anderweit bares Geld beschaffen könne. Er verklagte daher den Prokuristen auf Zahlung der fälligen Abschlagszahlung.

Im Prozeß machte der Bauherr in erster Linie geltend, daß er zur Zahlung von Abschlagszahlungen nicht verpflichtet sei. Es sei nichts in dieser Richtung vereinbart worden; er habe doch auch alle Bestimmungen des Vertrages genau mit dem Architekten besprochen, auch dieser habe kein Wort von Abschlagszahlungen gesagt. Wenn er trotzdem bislang solche geleistet habe, so habe er dies getan, weil er die jeweils angeforderten Beträge bar zur Verfügung gehabt und es ihm Freude gemacht habe, wenigstens einen Teil des Baues schon bezahlt zu haben. Hierdurch habe er keine Rechtspflicht zur Zahlung anerkannt. Ein „allgemein verbindlicher Brauch“, Abschlagszahlungen zu leisten, bestehe auch im Baugewerbe nicht, wie sich aus einem Urteil des Oberlandesgerichtes in Königsberg aus dem Jahre 1932 ergebe. Er als Bauherr habe daher nach § 641 BGB die Vergütung erst bei Abnahme des ganzen Werkes zu entrichten, da er auch nicht verpflichtet sei, das Werk in Teilen abzunehmen. Im übrigen seien die bis jetzt entstandenen Kosten des Baues erheblich höher als vorgesehen, weil bei den Erdarbeiten eine Ueberschreitung der bei den Vorbesprechungen zugrunde gelegten Summe um annähernd 2000 RM. eingetreten sei. Der Unternehmer hätte zumal auch als bauleitender Architekt die Pflicht gehabt, ihn darauf hinzuweisen. Hätte der Architekt dieses schon früher getan, so hätte er als Bauherr schon früher dafür gesorgt, wenigstens in Höhe des überschrittenen Betrages anderweit Geld zu beschaffen. Dann hätte er aber auch die Zimmererarbeiten schon jetzt bezahlen können. Schließlich verstoße es aber auch gegen Treu und Glauben und sei als Schikane anzusehen, wenn der Architekt ihn gleich auf Zahlung der Abschlagssumme verklage, obwohl er wisse, daß er als Prokurist der großen und angesehenen Firma wohl binnen kurzem den angeforderten Betrag beschaffen könne und der Architekt, wie diesem schon vor dem Prozeß auseinandergesetzt sei, Sicherung durch die Eigentümergrundschild habe, die er als Grundstückseigentümer gegebenenfalls noch heute in der erforderlichen Höhe an ihn abzutreten bereit sei.

Der Architekt trat diesen Ausführungen entgegen, wobei er besonders auf seine Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Bauarbeitern und Handwerkern hinwies.

Die Entscheidung des Rechtsstreites steht und fällt mit der Frage, ob Abschlagszahlungen im Baugewerbe üblich sind oder nicht. Eine ausdrückliche Vereinbarung hinsichtlich der Abschlagszahlungen ist nicht getroffen worden, vor allem sind auch nicht die fraglichen Vorschriften der VOB etwa Gegenstand des Vertrages gewesen. Auch aus dem Umstand, daß der Prokurist schon Abschlagszahlungen geleistet hat, kann nicht ohne weiteres geschlossen werden, daß er auch weiterhin zu solchen Zahlungen verpflichtet ist. Trotzdem muß eine solche Rechtspflicht aner-

kannt werden, da zum mindesten seit einigen Jahren es als allgemein verbindlicher Brauch im Baugewerbe angesehen werden muß, Abschlagszahlungen zu verlangen, und diesem Brauch auch mangels entgegenstehender ausdrücklicher Vereinbarung sich der Bauherr fügen muß. Daß dieser Brauch in der VOB verankert ist, macht ihn zwar noch nicht zu einem solchen. Man müßte sonst zu dem Ergebnis kommen, daß bei einem Bauvertrag auch alle anderen Bestimmungen der nicht zu einem Gesetz erhobenen VOB, die zum Teil erheblich von den werkvertraglichen Bestimmungen des BGB abweichen, gelten müßten, wenn für die betreffenden Fragen die Parteien keine besondere Regelung getroffen haben. Der Brauch, Abschlagszahlungen zu verlangen, hat sich aber in den letzten Jahren so verbreitet, daß von einer allgemein gültigen Verkehrssitte gesprochen werden kann. Dieser Brauch hat in der VOB seinen Niederschlag in der hier in Frage kommenden Bestimmung von § 16 Ziff. 1 DIN 1961. Mag man in den ersten Jahren seit Inkrafttreten der VOB (1926) auch diese Bestimmung mangels entsprechender Sondervereinbarung noch nicht als allgemein üblich angesehen haben, vielleicht auch noch nicht im Jahre 1932, so ist dies aber seit mindestens 1934 der Fall. Es geht heute nicht mehr an, daß Arbeiter und Handwerker gerade bei einem Bau, der doch längere Zeit in Anspruch nimmt, monatlang auf ihren sauer verdienten Lohn warten müssen, bis es nach Abnahme des gesamten Werkes, die sich infolge Beanstandungen noch länger hinziehen kann, dem Bauherrn gefällt, den Werklohn zu zahlen. Dies würde aber die Folge sein, wenn der Baumeister nicht entsprechend den geleisteten Arbeiten Abschlagszahlungen verlangen könnte, da man dem Baumeister nicht mehr zumuten kann, aus eigener Tasche zunächst alle Werklöne usw. zu berichtigen. Diese Erwägungen, hervorgerufen durch die Auswirkungen des nationalsozialistischen Umbruchs, der alle Lebensverhältnisse ergreift und regelt, haben die hier fragliche Bestimmung der VOB zu einem allgemein gültigen Satz, zu einem Brauch werden lassen, wobei es im Rahmen dieses Aufsatzes dahingestellt bleiben kann, inwieweit dies auch hinsichtlich anderer von dem Werkvertragsrecht des BGB abweichender Bestimmungen der VOB der Fall ist. Auch für die Höhe der Abschlagszahlungen hat sich als Brauch die entsprechende Regelung der VOB herausgebildet, nämlich, daß die jeweils nachgewiesenen vertragsmäßigen Leistungen abschlagsweise zu bezahlen sind.

Geht man hiervon aus, so bietet der Fall keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten mehr. Der an sich richtige Einwand des Prokuristen, daß der Architekt sich wegen seiner Forderungen genügend sichern könne, liegt neben der Sache, da es sich gerade darum handelt, daß der Baumeister bares Geld erhält, um die Baugläubiger befriedigen zu können. Ein Verstoß gegen Treu und Glauben oder gar eine Schikane kann in dem Verhalten des Architekten nicht erblickt werden. Auch wenn der Prokurist tatsächlich binnen kürzester Frist den eingeklagten Betrag würde beschaffen können, was im Interesse aller Baubeteiligten nur zu wünschen wäre, hätte der Architekt schon wegen des grundsätzlich ablehnenden Standpunktes des Prokuristen in der Frage der Abschlagszahlungen ein schutzwürdiges Interesse, diese Frage grundsätzlich klarzustellen, selbst wenn der ablehnende Standpunkt des Bauherrn sich erst im Prozesse ergeben hat. Schließlich kann dem Architekten auch dadurch kein Nachteil erwachsen, daß er nicht sofort, als sich eine Ueberschreitung der ursprünglich vorgesehenen Summe für die Erdarbeiten herausstellte, dem Bauherrn Mitteilung machte. Einmal hatte der Architekt von vornherein offengelassen, ob nicht eine Erhöhung der Bausumme besonders mit Rücksicht auf die Grundwasserhältnisse eintreten könne; er hatte keine Gewähr für die Höhe der Bausumme übernommen, der Bauherr mußte also mit einer Ueberschreitung der vorgesehenen Summe rechnen. Dann aber hatte ja der Prokurist, als er die Zwischenrechnung über die Erdarbeiten erhielt, Gelegenheit, Schritte zur Beschaffung des Ueberpreises zu unternehmen, was er aber nicht getan hat. Es kann also nicht anerkannt werden, daß das Verhalten des Architekten die nicht rechtzeitige Bereitstellung der Mittel für die hier streitige Abschlagszahlung herbeigeführt hat. Der Grund liegt vielmehr in der Zahlungseinstellung der Bank, ein persönliches Pech des Bauherrn, das er nicht auf den Baumeister und damit auch indirekt auf die Arbeiter, Handwerker und Lieferer abwälzen kann.

Dr. jur. Weidenbach.

Volkswohnungen.

Von Stadtbaudirektor Dr.-Ing. Conert, Dresden.

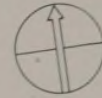
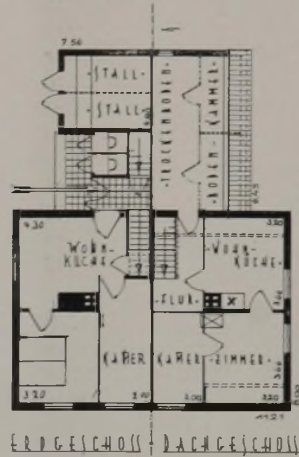
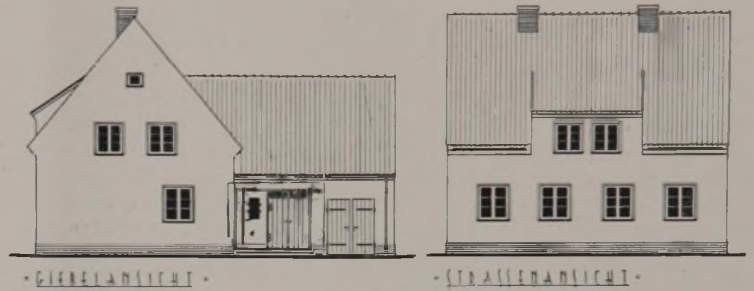
I.

Ueber die viel umstrittene Volkswohnung sind in den letzten Monaten zahlreiche Veröffentlichungen erschienen. Trotz aller Einwände, die zur Weckung des Verständnisses der Absichten der Reichsregierung nur zu begrüßen waren und die der Förderung des Gedankens zweifellos dienten, setzt sich der Wohnungstyp immer mehr durch. Bei einem Einkommen des größten Teiles der deutschen Arbeiterschaft von monatlich kaum 100 RM. darf die monatliche Miete 20 RM. nicht wesentlich überschreiten, wenn der Haushalt des Arbeiters gesund bleiben und der Nachwuchs nicht darben soll. Bei diesem Mietsatz soll der Arbeiter eine bescheidene, aber gesunde Wohnung erhalten in einem Hause, das solid und dauerhaft gebaut sein muß, keinesfalls Baracken- oder Behelfscharakter tragen darf, aber auf gewisse Annehmlichkeiten zunächst verzichtet.

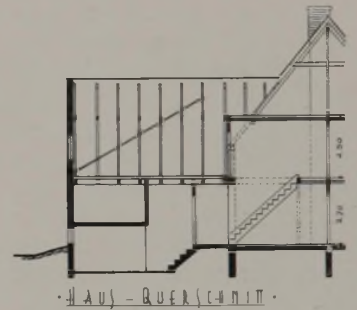
Eine einfache Wohnung von 2 oder 2½ Zimmern in einem Neubau in freier Lage wird für zahlreiche Familien eine außerordentliche Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse gegenüber den Elendwohnungen im Inneren der Städte sein, und zwar nicht nur in den Großstädten; auch in zahlreichen Mittel- und Kleinstädten bedarf die Wohnungsnot einer dringenden Abhilfe. Die Förderung der Eheschließungen in jungen Jahren bedingt zwingend auch eine Fürsorge auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Was nützt unserem Volke die Zunahme der Eheschließungen, wenn die jungen Paare seelisch und körperlich in unmöglichen Wohnungsverhältnissen krank werden und an ein Aufziehen von Kindern in den Elendwohnungen nicht zu denken ist. Hier Vorsorge zu treffen, ist vornehmste Aufgabe des Staates. Deshalb sind die Maßnahmen des Reichsarbeitsministers zu begrüßen. Auch die Forderungen nach Einfachheit sind zu verstehen: Bäder, Wasserklosetts, in vielen Fällen auch Doppelfenster, Gas u. a. m. sind zunächst entbehrlich, und zwar um so mehr, je gesünder und angenehmer die Lage der Häuser in der Landschaft ist, und je eher den Bewohnern ein Stück Garten zugewiesen wird.

Nach den Erläuterungen zum Erlaß über die Förderung von Volkswohnungen sind diese als Ergänzung der Arbeitersiedlung gedacht und sollen Ersatz für ausgesprochene Elendwohnungen sein. An Größe und Ausstattung ist der einfachste Maßstab anzulegen. Der Volksgenosse, der in dumpfigen engen Stadthäusern notdürftig untergebracht ist und sittlich Not leidet, soll wieder Luft und Sonne genießen können, sich im eigenen Heim wohlfühlen lernen und zur pfleglichen Behandlung seines Heimes zurückgeführt werden, soll aber auf erwünschte, in einer Zeit der wirtschaftlichen Not jedoch zu entbehrende Einrichtungen verzichten. Es soll nicht nur das Wohnungselend an sich behoben werden, sondern die Maßnahme soll auch dazu dienen, möglichst viele Menschen wieder in Verbindung mit dem Boden zu bringen. Deshalb ist nach den Ausführungen zum Erlaß das Kleinhaus, die Flachbauweise bevorzugt zu fördern. Die Volkswohnung kommt damit der Kleinsiedlung nahe, ohne jedoch zu große Ansprüche an den Umfang des Gartenlandes zu stellen. Die Geschosßbauweise — 2 bis 3 Geschosß — kann in Verbindung mit der Flachbauweise in besonderen Fällen durchgeführt werden, soll aber hinter der letzteren zurücktreten. Den Geschosßbau ganz auszuschneiden, war nicht möglich, da die Schwierigkeiten billiger Geländebeschaffung in vielen Großstädten ihn nicht entbehrlich machen.

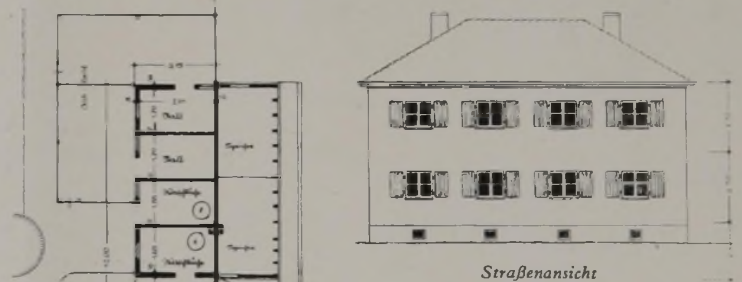
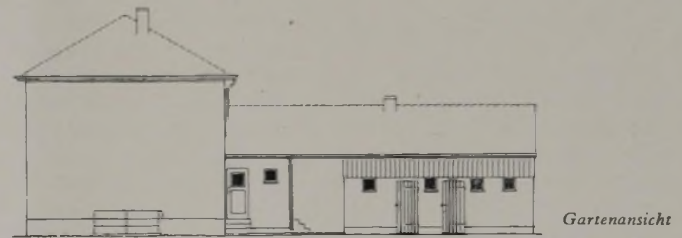
Die Beschaffung von Bauland zu einem dem Volkswohnungstyp angemessenen Preis stößt häufig auf große Schwierigkeit. Es ist deshalb sehr zu wünschen, daß eine Neuregelung der Bodengesetzgebung bald die Voraussetzungen für eine großzügige Bautätigkeit zur Herstellung billiger Wohnungen schafft. Kommt ein neues Bodengesetz in absehbarer Zeit nicht zustande, dann werden manche große Gemeinden, und zwar in der Regel



Stadttrandsiedlung Liep
b. Königsberg i. Pr.



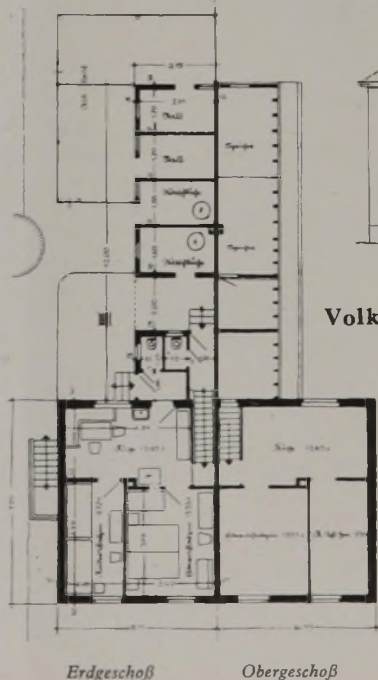
Musterentwürfe der Stiftung für Gemeinnützigen Wohnungsbau. Einfamilien-doppelhaus mit je einer Einliegerwohnung und Stallanbau. Wohnfläche der Erdgeschoßwohnung 38,95 qm; Dachgeschoßwohnung 31,74 qm; je bestehend aus Wohnküche und 2 Kammern; Abort im Anbau. 314 cbm umbauter Raum.



Volkswohnungen
der Stadt Mannheim.

Musterentwürfe der Gemeinnützigen Baugesellschaft.

a) Haus nach Form 1. Einfamilien-doppelhaus mit je einer Einliegerwohnung im Obergeschoß, bestehend aus Küche und 2 Kammern und Stallanbau; Abort im Anbau. Wohnfläche jeder Wohnung 36,90 qm.



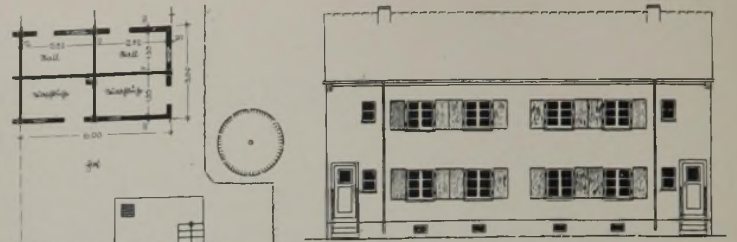
gerade solche, die in ungünstiger finanzieller Lage sind, die andererseits aber auch den größten Mangel an billigen Kleinwohnungen haben, die Unterschiedsbeträge zwischen den tatsächlichen Beschaffungskosten und den tragbaren Kosten des Landes nicht mehr übernehmen können.

Daß mit dem vorgeschriebenen Betrag von 3000 RM. ohne Landbeschaffung und Anliegerleistungen nicht in allen Teilen des Reiches und in allen Gemeinden auszukommen ist, wenn die Bauten dauerhaft hergestellt werden sollen, unterliegt keinem Zweifel; erhebliche Mehrkosten entstehen jedoch nur an wenigen Stellen des Reiches. Lockerungen der strengen Bestimmungen werden deshalb im Interesse einer starken Auswirkung der Maßnahme der Reichsregierung und zur Durchbildung des Typs einer Billigstwohnung überhaupt sehr begrüßt. Da das Ziel ist, billigste, aber dauerhafte Kleinwohnungen zu schaffen, wäre es verständlich, wenn es den Gemeinden überlassen bliebe, im Rahmen der vorgeschriebenen Mietsätze die sich aus den Besonderheiten der Gemeinden ergebenden Änderungen in Anlage und Kosten durchführen zu können.

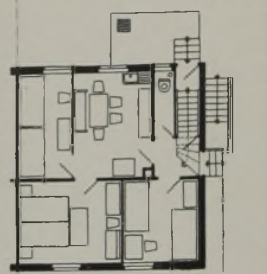
Diesem Wunsche ist inzwischen bis zu einem gewissen Grade Rechnung getragen worden. Nach den neuesten Bestimmungen können die Baukosten bis zu 3500 RM., in Ausnahmefällen bis zu 4000 RM. betragen.

Die Durchbildung eines guten Volkswohnungstyps steht noch in den Anfängen. Anknüpfend an die früheren Not- und Behelfswohnungen, aber unter Ablehnung des Not- und Behelfscharakters sind in zahlreichen Gemeinden Planungen herausgebildet worden, die als Studienbeispiele sorgfältige Beachtung verdienen und von denen hier einige veröffentlicht werden. So klein die Aufgabe ist, so interessant und erfolgversprechend ist sie, wenn sie mit richtigem Verständnis angefaßt und durchgeführt wird.

Es muß dringend davor gewarnt werden, die Schwierigkeiten der Aufgabe zu unterschätzen. Selbstverständlich wird jeder junge Techniker den Entwurf zu einem kleinen Volkswohnungsbau anfertigen können. Wie ungemein schwer es aber ist, eine in jeder Beziehung einwandfreie Planung aufzustellen, die den wohnungstechnischen, hygienischen, wirtschaftlichen und auch ästhetischen Anforderungen genügt, beweisen zahlreiche Beispiele; nur wenige, die bekanntgeworden sind, erfüllen alle Voraussetzungen. Gerade bei diesen kleinen Aufgaben kommt es darauf an, jede Einzelheit mit größter Liebe und Sorgfalt durchzubilden. Bei der geringen Baukostenhöhe darf keine Mark umsonst ausgegeben werden. Sockel und Hauptgesims, Fenster, Türen und Fensterläden sind mit der gleichen Liebe durchzubilden wie der Grundriß, die Wand- und Dachkonstruktion u. a. m. Die Aufgabe ist so handwerksmäßig be-



Straßenansicht
**Volkswohnungen
der Stadt Mannheim.**
Musterentwürfe der Gemeinnützigen
Baugesellschaft.

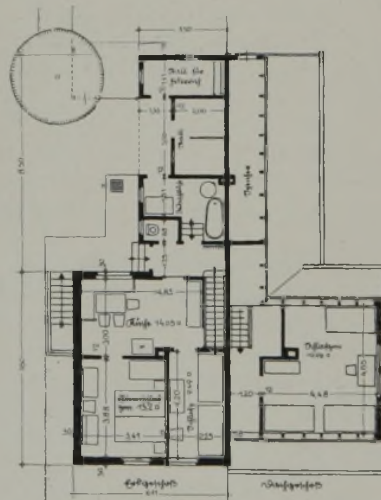


Erdgeschoß



Seitenansicht

c) Haus nach Form 3. Zweigeschossiges Gebäude mit je einer Wohnung im Erd- und Obergeschoß und selbständigem Nebengebäude. Die Wohnung bestehend aus Küche und 3 Schlafräumen. 43,95 qm bebaute Fläche.

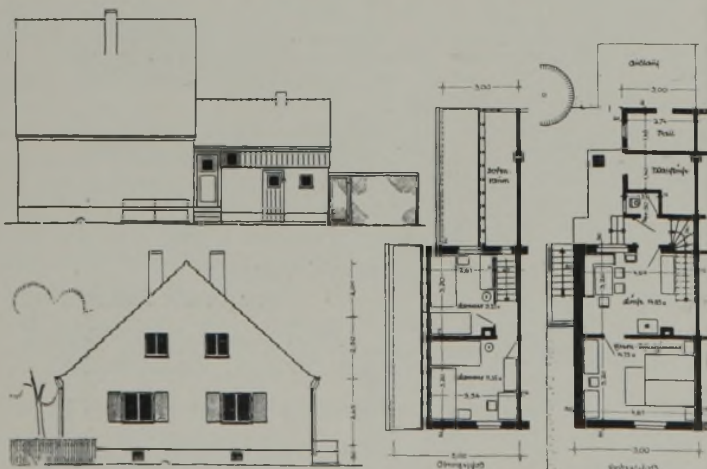


Gartenansicht

**Volkswohnungen
der Stadt Mannheim.**
Musterentwürfe
der Gemeinnützigen
Baugesellschaft.

Seitenansicht

d) Haus nach Form 4. Einfamiendoppelhaus mit Küche, 2 Schlafkammern und 1 Schlafkammer im Obergeschoß; mit Stallanbau und 56,50 qm Wohnfläche.



Volkswohnungen der Stadt Mannheim.
Musterentwürfe der Gemeinnützigen Baugesellschaft.

b) Haus nach Form 2. Desgleichen Einfamiendoppelhaus, bestehend aus Küche und Schlafzimmer im Erd- und 2 Kammern im Dachgeschoß, mit Stallanbau. 49,30 qm Wohnfläche.

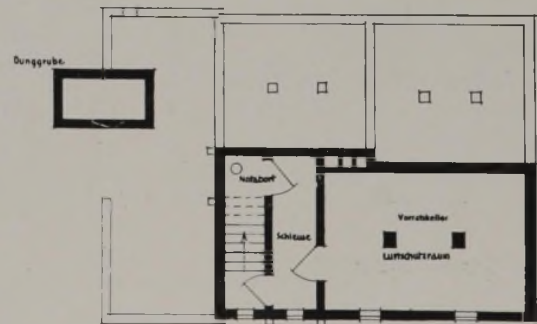
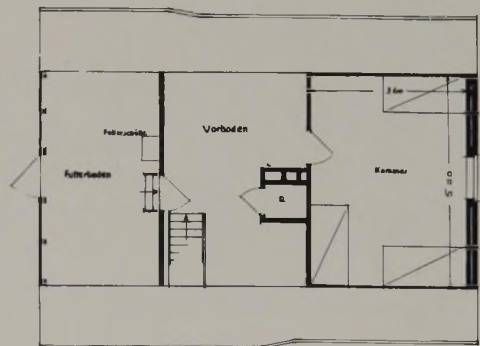
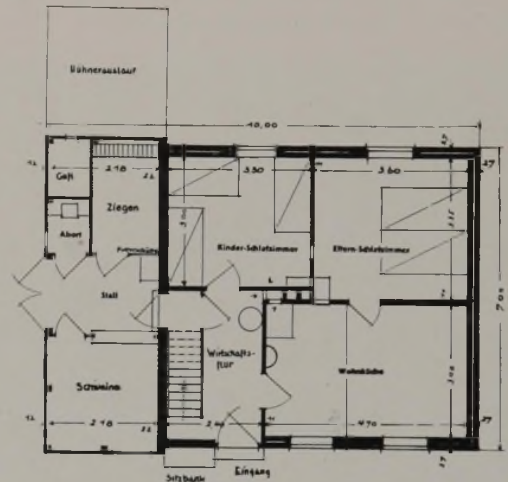
scheiden, daß jeder Baubeflissene, auch auf dem Lande, sie sollte meistern können, was heute aber noch nicht der Fall ist. Das Gesicht unserer Landschaft und unserer Städte wird heute und in naher Zukunft in erster Linie durch die Wohnungsbauten bestimmt. Es kann deshalb nicht genug Mühe seitens unserer besten Siedlungsarchitekten aufgewendet werden, um allmählich Volkswohnungstypen herauszubilden, die als Vorbild wirken und der Landschaft den Charakter geben. Der Hebung der deutschen Baukultur dient die Verbreitung des Könnertums im Kleinhausbau mehr als die Schaffung einzelner Großbauten.

(Fortsetzung folgt.)

Das kleine Siedlungshaus für 6–7000 RM. mit Gasschutz-Sicherung.

Entwurf aus dem Wettbewerb 1935
der Hamburgischen Baubank.

Entwurf: Architekt Camillo Günther, Hamburg.



Die Siedlerbauform niedersächsischer Art erhält eine besonders freundliche Note durch gegeneinanderstehende Hell- und Dunkelteile: leuchtende Putzflächen, dunkler Spritzsockel, farbige diagonal gefügte Klappladen, Stülpschalung mit dunkel gehaltener Isoliertränkung, rotes Pfannendach mit hellfarbigen Windfedern. Der Eingang auf der einen, die Hühnerauslauffeiler auf der anderen Seite ist durch herabgezogene Dachflächen geschützt. Die Vereinigung von Wohnhaus und Stall unter einem Dach mit trennender Geruchsschleuse hat hier überzeugende Vorteile. Der ausreichende innere Arbeitsplatz im Stall wird außerhalb erspart, liegt im Winter geschützt. Die Raumteilung zeigt ein sicheres Gefühl für klare Abmessungen. Musterhaft ist die Entlüftung des Flurs (Rest durchsickernder Stallgerüche und der Dämpfe an den Wasch- und Futterkochstunden), der Wohnküche und des Luftschutzraumes mit verstärktem Auftrieb durch wärmendes Rauchrohr und Innenlage bis zum Dachfirst. Wirtschaftlich ist der von der Wohnküche aus zu bedienende Mehrzylinderofen. Gegenüber diesen Vorzügen treten geringe Nachteile zurück, die zum Teil durch Selbsthilfe oder geringfügige Änderungen zu beseitigen sind. Die durchgehende Luftschicht der Außenwände hat den bekannten Nachteil der Durchgangsfeuchte am Fuß und an den Mörtelbändern bei geringer Wärmehaltung, wenn nicht ein gedichteter, aber doch atmender Außenputz hergestellt wird, der durch Silikatanstrich wasserabweisend gemacht werden kann. Die Wärmehaltung wird durch die Verwendung von Natur- oder Hüttenbimsmaterial wesentlich erhöht. Der Flur ist bei Benutzung als Wasch- und Futterkochraum reichlich eng; die Dämpfe schädigen Anstrich und Holzterapie. Die Schornsteinrohre sind im Querschnitt reichlich groß und damit ungünstig im Auftrieb. Der Keller mit Vorraum als Gasschleuse und Luftschutzanlage sichert die Siedlerfamilie im Sinne des Wehrgedankens. Massivdecke mit Benzinger-Bewehrung als elastischer Widerstand, Notentlüftung durch Kaminlufte, zwei durch Hebel schließende Stahltüren mit hermetischer Gummi-Falz-Dichtung und ähnlicher Verschluß der kleingehaltenen Kellerfenster sind einfache Zusatzleistungen, die bei Normenwahl nur geringe Mehrkosten verursachen, die in den Baukosten enthalten sind.

Photos: Aus „Siedlungshäuser und Eigenheime“
des Verlages A. Beig, Pinneberg.

Kritisches über Muster-Anlagen für Volkswohnungen.

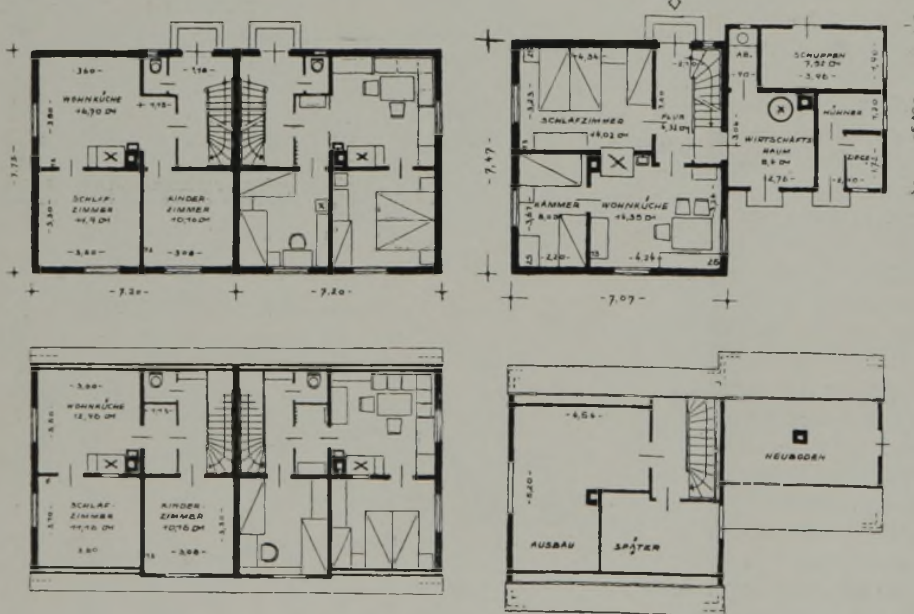
Die Absicht der Reichsregierung, zu beweisen, daß der Aufbau im Rahmen der verfügbaren Mittel — Volkswohnung 3500 RM., Kleinsiedlerhaus 5800 RM. — möglich ist, war der Grundgedanke bei Ausführung der Leipziger Musteranlage, um auch noch bestehenden Zweifel weiter Kreise zu beseitigen.

Jeder Messebesucher hat Anregungen mit nach Haus genommen, wie man es machen oder nicht machen soll, wie es besser zu machen und wie es auf heimatische Bauweise anzuwenden ist. Das ist der Vorteil und Zweck der Anlagen, die nicht bestritten werden können.

Nicht allein das Urteil der Fach- und Nichtfachleute ist entscheidend für weitere Maßnahmen, hier ist auch die Meinung des Volksgenossen, der diese Art Wohnungen bewohnen soll, wertvoll. Beurteilen wir in diesem Sinne die Anlage und prüfen wir die angewandte Raumtechnik und Hygiene im Rahmen der bescheidenen Mittel. Daß in die Raumabmessungen der handelsübliche Hausrat hineinpassen soll, kann nicht gefordert werden, obwohl im Rahmen der Mittel ein Höchstmaß an Raumfläche erreicht ist, die bei der Volkswohnung und bescheidenen Ansprüchen eine Belegung mit einer fünfköpfigen Familie gestattet. In gesundheitlicher Beziehung wird die Raumbeschränkung durch Naturnähe ausgeglichen.



Photo: Meßamt-Blunck.



Die Raumteilung ist klar und übersichtlich. Die Arbeit der Hausfrau, auf geringste Verkehrsfläche zugeschnitten und erleichtert, wird andererseits durch engste Möbelgruppierung erschwert. Die Fensterbelichtung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Wärmehaltung in Mindestabmessungen angelegt, hat den Nachteil mangelhafter Durchlüftungen und stagnierender Luft in den Raumecken und Bettwinkeln; störungsfreie Kleinfenster würden hier Abhilfe schaffen, bei richtiger Anordnung die Wohnlichkeit erhöhen und die zwangsläufige Schlichtheit der Außenfläche mehr beleben.

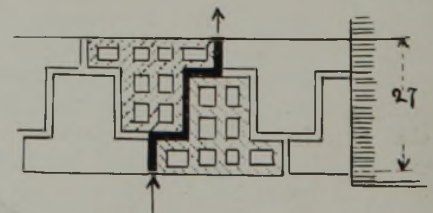
Man denke sich bei fünf meist erwachsenen Personen in der Enge der Wohnküche die Vorgänge des Aufbruchs zur Arbeitsstätte und Schule. Ein auf engstem Flächenraum angelegtes Sitzwannenbad mit hohen Wänden und Waschgelegenheit, mit dem Abort in einem Raum vereint, würde den Verkehr und der Hausfrau die Arbeit erleichtern, besonders bei fortwährender Säuberung von Säuglingswäsche eine Benutzung der für 20 Familien vorgesehenen Sammelwaschküche zeitweise entbehrlich machen. Der übergroße Schornsteinquerschnitt, obgleich einseitig lufttechnisch isoliert und mittig gelegen, erschwert den Auftrieb. Der Abstellraum im Spitzboden bleibt im Zeichen der Entrümpelung und aus Luftschutzgründen eine Fehlanlage.

Die Höchstbelegung der Wohnung hat ihre Begrenzung im Wachstum der Kinder. Der Zeitabschnitt der Bewohnbarkeit der Kleinwohnung bleibt also unter Beachtung sittlicher Momente auf 10 Jahre beschränkt, eine kurze Zeitspanne, die eine gewisse Heimatlosigkeit in sich birgt. Diese Art Wohnungen bleiben also nur Uebergangswohnungen und Notbehelf trotz Naturnähe. Die Raumeige, die im Erdgeschoß erträglich ist, wird im Erdgeschoß bei Höchstbelegung infolge der Dachschräge, auf 1,10 m hoher Drempehöhe beginnend, im Elternschlafzimmer und in der Wohnküche beklemmend und beschränkt die rechnerisch ermittelte Wohnfläche in der Praxis erheblich. Die auf kleinstem Raum mit Schwungstufen eingebaute Treppe, im An- und Auslauf nicht so ganz gelungen, erschwert den Aufstieg und steigert das Minderwertigkeitsgefühl. Mit zunehmender Personenzahl steigt auch die Abnutzungsquote. Häufiger Wohnungswechsel ist der Erhaltung der Leichtfügungen auch nicht zuträglich. Gar zu leicht tritt bei wirtschaftlicher Krise Ueberbelegung ein, und wir gehen zwangsläufig mit dieser Art Wohnungen dem Zustand der Altstadtmiethäuser entgegen, die hier flachgelegt die gleiche Gefahr in sich bergen. Gerade diese Ansichten hörte man von einsichtsvollen Besuchern in vielen Fällen.

Die äußere Ansicht des Vierfamilienhauses ist trotz der Einfachheit stattlich und kann durch kräftige Buntfarbengebung wirkungsvoll und heimatisch gebunden werden.

An der handwerklichen Ausführung ist nichts auszusetzen, ausgenommen die in der Färbung unsaubere Sockelfugung, die; in weißem Dyckerhoff-Zement ausgeführt, erwünschte Flächenbelegung ergeben hätte.

Bei beschränkten Mitteln war Sparbauweise Bedingung, die bei den Wänden durch Verwendung von besten Hohlblockziegeln allein 45 Proz. Verbilligung ausmacht. Der Vorteil solchen Hohlsteines liegt bei großflächigem Format in der geringeren Fugenanzahl, in der wirtschaftlichen Verarbeitung und den einzelnen übereinandergelagerten, waagerechten Luftschichten und der guten Putzhaltung. Bei diesem System werden zwar waagrecht durchgehende Stoß- und Lagerfugen vermieden, dafür aber, wenn auch weniger, fallende Fugenbänder geschaffen. Die Gefahr des Wetterdurchganges besteht aber dann, wenn nicht ein wasserabweisender Außenputz ausgeführt wird, und daß eingedrungene Feuchte sich in den Mörtelbändern wegen ihrer größeren Porosität länger hält, bestätigt die noch nicht ausgetrocknete Baufeuchte in den Fugen (siehe Abbildung).



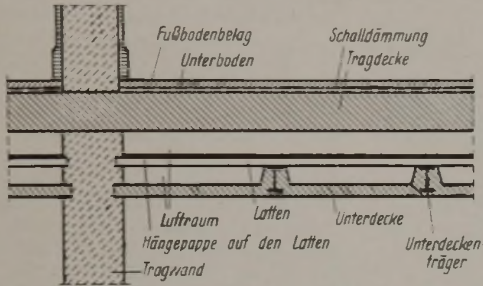
Das Siedlerhaus als ausgesprochenes Eigenheim auf eigener Scholle hat naturgemäß ganz andere Werte in volkswirtschaftlicher Beziehung und im Sinne der Volkskraft. Bei Mitteln in Höhe von 5800 RM. ist Vorbildliches mit Fleiß und Sauberkeit aufgebaut, wenn sich auch einige Fehler bemerkbar machen, die für die Gesamtübersicht unwesentlich sind und sinngemäß den Eigenschaften des Volkswohnungshauses entsprechen.

Die endgültige Durchführung des Volkswohnungshauses sollte jedoch nochmals reiflich erwogen werden. Es gehen mit dieser Behelfsausführung doch reichliche Werte verloren, die unsere Wirtschaft belasten und in der Gesunderhaltung der arbeitenden Volksgenossen wenig Erfolg versprechen.

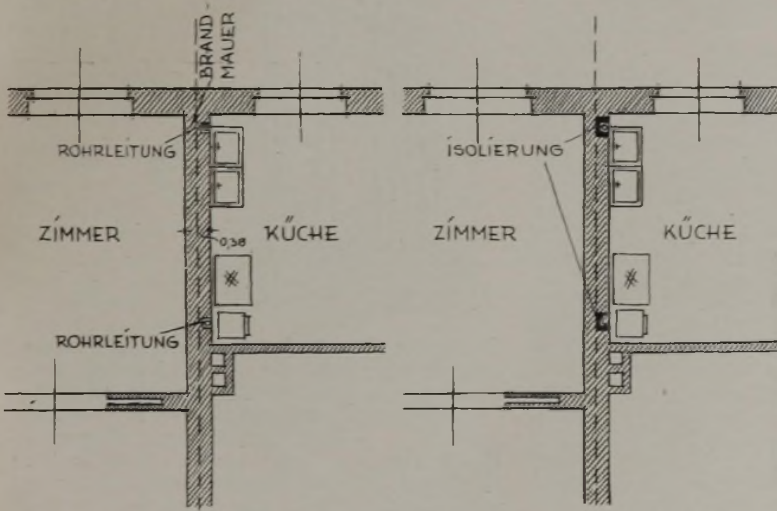
Fr. A. Prella, Bauingenieur.

Beispiele über Schalldämmung in Miethäusern.

Es soll sich in Zukunft niemand darüber täuschen, daß die technischen Ansprüche in bezug auf Schall und Kälteschutz steigen. Sie werden nicht nur für Neubauten steigen, sondern künftig auch für Altbauten und ihre Verbesserung. Früher ist der Schallschutz stiefmütterlich behandelt. Dann kam der deutsche Betonverein und fand sich gegenüber miserablen Erfahrungen in bezug auf den Zementbau. Er setzte dann seine Studienausschüsse ein und beauftragte Baurat Doorentz, Prof. Löser und Bornemann mit der Veröffentlichung der Arbeiten. Damals entstanden wegen des Trittschalls die Unterdecken und Dämmlagen über der Tragdecke.

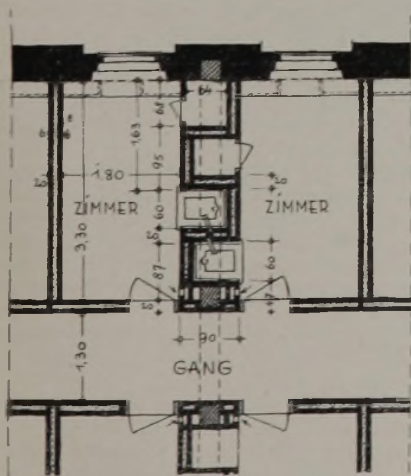


Die Schalldämmung von Raum zu Raum muß so sein, daß Geräusche sich nicht weiterleiten. Das gilt für Wände, Decken und Fußböden. Im praktisch erprobten Beispiel eines Gemeinschaftshauses ist auf jeder Seite eine Waschgelegenheit und ein Wandschrank angeordnet. Die Anordnung der Anlage an und für sich einwandfrei, war durch einen quer durch das Bauwerk laufenden Deckenunterzug bedingt.



FALSCH

RICHTIG



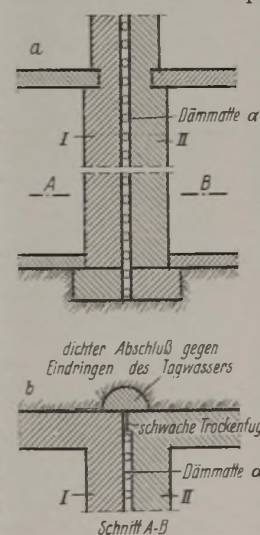
Bei den Räumen hat sich die Uebertragung von Geräuschen beim Sprechen, beim Ausfluß von Wasser u. a. unangenehm bemerkbar gemacht. Als Geräuschübertrager kommt die Hohlsteindecke mit sachgemäßer Fußbodenanlage nicht in Betracht, ebensowenig sind Eisenbetonunterzug und Pfeilerständer daran beteiligt. Lediglich die 6 cm starken Ummantelungswände der Wandschränke und Waschgelegenheiten sind die Geräuschüber-

trager. Schon die Waschgelegenheiten mit An- und Abfluß entwickeln starkes Geräusch. Anordnung von 6 cm starken Wänden ist falsche Sparsamkeit. Der Wandschrank mit Luftraum ist keine ausreichende Isolierung, die Schranktür leitet Geräusche in den Schrank, die in den Nachbarraum weiterklingen. Die Wasserleitungsgeräusche aus Zuleitung, Hahn und dem Einfall des Wasserstrahles in das Becken werden von der dreiseitig umschlossenen Nische weitergeleitet. Die Leichtwände ohne Dämmung sind für die Weiterleitung günstig.

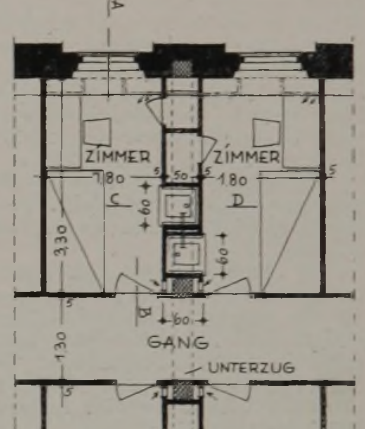
Die Geräuschdämmung kann durch sorgsame Anordnung von Doppelwänden aus einer bewährten Leichtplattenart erreicht werden, ohne daß der Raum zu sehr eingeschränkt wird, wobei nur geringe Mehrkosten entstehen. Wichtig ist die sachgemäße Isolierung der die Waschnische umschließenden Wandteile und die Isolierung der Rohre durch Umhüllung mit Glaswolle. Bei einer Leichtplattenstärke von 6 cm ergibt sich ein Wandquerschnitt von $2 \times 6 + 8 = 20$ cm. Das Isoliermaterial der 8 cm Luftschicht muß bewährt sein, wie Glaswolle, Kieselgur o. ä. Zweckmäßig ist es, aus Stabilitätsgründen die Leichtplattenwandteile im Verband ineinandergreifen zu lassen. Starke Krümmungen der Rohre sind zu vermeiden. Zweckmäßig ist die Wahl eines neuzeitlichen, geräuschlosen Wasserhahnes.

Bei Gegenüberstellung der Kosten ergibt sich bei der alten Anordnung pro Zeimereinheit: $1,95 \times 3,35 \times 2,60 = \text{rund } 17 \text{ cbm Raum}$. Die neue Anordnung umschließt: $2,25 \times 3,5 \times 2,6 = 20,50 \text{ cbm Raum}$; die Differenz = $3,5 \text{ cbm}$ à 24 RM. = 84 RM. Mehrkosten pro einer Raumeinheit. Bei 8 Proz. Zinsfuß ergeben sich 7 RM. Zins pro Jahr mehr. Die Miete pro Zeimereinheit und Monat würde sich um 0,58 RM. erhöhen. Für die sehr geringen Mehrkosten hat man aber schalltechnisch einwandfreie Räume.

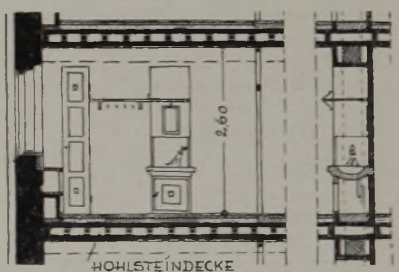
Die Isolier-Wirkung durchgehender Luftschichten wird in der Baupraxis weit überschätzt.



Schnitt A-B



GRUNDRISS



SCHNITTE: A-B, C-D

Die Aufteilung in kleine Hohlräume ist das wirksamste Mittel, um die Luftbewegung zu hemmen und dadurch die Luft in ihrer ausgezeichneten Wirkung für Schalldämmung dienstbar zu machen. Diese Erfahrungen werden bereits überall verwertet. Siedlungshäuser werden in den Außenwänden mit Hohlkörpern, großporigen Bimsbaustoffen, hochwertigen Leichtbauplatten, mithin mit kleinen Hohlräumen ausgeführt, die großes Dämmvermögen besitzen. Ist aus wirtschaftlichen Gründen eine Massivwand mit durchgehendem Hohlraum auszuführen, so ist aus schalltechnischen Gründen immer eine Füllung mit großkörnigen Isolierstoffen - Natur-, Hüttenbims, Glaswolle u. a. - vorzunehmen.

BAUTECHNIK UND ARBEITSVERFAHREN

Giebeltrennwände — Leitungsgeräusche — Ruhestörung.

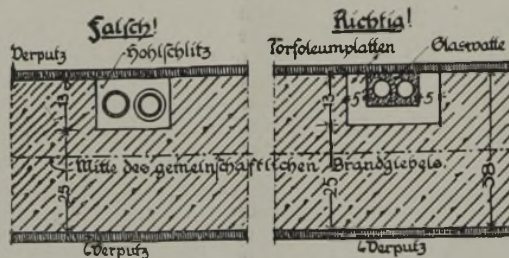
Die geplante Neuordnung durch die Reichsregierung soll alle Mängel, die den veralteten Vorschriften anhaften, beseitigen. Zwischen den Bestimmungen der VOB, die als rechtliche Grundlage anzusehen ist, die aber ebenfalls einer Aenderung und Ergänzung nach neueren Gesichtspunkten bedarf, die auch von der Reichsregierung beabsichtigt ist, und den Bauordnungen bestehen inhaltlich Gegensätze und auch Zusammenhänge, die in Übereinstimmung zu bringen sind.

Rückschrittlich sind die Bestimmungen besonders bezüglich Dämmung von Geräuschen. Bei dem heutigen Stand der Technik, bei den Fortschritten unserer Bauindustrie in der Herstellung von hochwertigen Dämmstoffen und dem Gemeinschaftssinn des Volkskörpers sollten durch entsprechende Vorschriften gegenseitige Belästigungen durch Radio, Leitungs-, Musikgeräusche u. a. verhindert werden; Rücksichtnahme auf den Volksgenossen ist Gemeinschaftssinn. Auch 25 cm starke Massiv- oder 32 cm starke Hohlwände sind gegen Geräuschübertragung nicht mehr ausreichend wie die Erfahrungen der letzten Jahre bewiesen haben.

Folgender Fall diene als Beispiel, in welchem Sinne bezüglich Geräuschdämmung die Bestimmungen ergänzt werden müssen.

In einer Gruppe von Reihenhäusern hatten sich zwei Eigentümer auf einen 38 cm starken Gemeinschaftsgiebel geeinigt. Der Architekt des ersten Hauses hatte in weiter Voraussicht Wohn- und Schlafzimmer an der Giebelwand angeordnet, während im Nachbarhaus Bade-, Küchen- und Aborträume an der Giebelwand angeordnet wurden. War die grundrißmäßige Anordnung und Häufung dieser Wirtschaftsräume schon taktisch fehlerhaft, so war der Einbau von 10 Rohrleitungen, in die Giebelwand versenkt, ohne Isolierung ein grober technischer Fehler, obgleich zwischen den Rohren und den Nachbarräumen noch 25 cm Wandstärke verblieb. Die durch Wasserstrom schwingenden Metallrohre übertrugen die Schwingungen unmittelbar in direkter Berührung auf die Massivwand, so daß die Geräusche ungehindert im Nachbarhaus wahrzunehmen sind. 10 Rohrleitungen — unwirtschaftlich angelegt — zusammen ergeben starke Geräusche. Ununterbrochen ertönen die Geräusche des rauschenden Badewassers und Waschbecken bis nach Mitternacht, die Spülung in der Küche, der Kastenspülung in den Klosetträumen. An Schlaf der Familie des ersten Eigentümers vor Mitternacht ist nicht zu denken. Bei Tisch stört der Lärm der quietschenden Klosetzspülung. Nach Mitternacht ist noch die Reinigung der Badewanne zu hören. Beschwerden haben nichts genutzt, weil gesetzmäßig die Schwächung einer Wand bis zu 25 cm baupolizeilich erlaubt und bei Siedlungen sogar bis auf 12 cm gestattet ist. Der von dem gequälten Eigentümer herangezogene Leiter der Fachgruppe für Lärm-Minderung, Prof. Dr. Wagner, hat Lage der Räume und Rohre ebenfalls als erhebliche bautechnische Fehler und ein Arzt und Medizinalrat das dauernde Geräusch als gesundheitsschädigend bezeichnet. Diese Vorgänge sind in vielen Häusern anzutreffen. Auch in Neubauten wird jetzt noch vielfach gedankenlos in der Rohrordnung verfahren. Ist es nicht zu vermeiden, Rohre an Nachbarwände zu verlegen, so sollten sie unbedingt ausreichend

gegen Geräusche isoliert werden. Eine einfache Umhüllung mit Glaswatte wirkt stark schalldämmend mit dem Vorteil, daß bei Rohrreparaturen die Watte leicht wegzuräumen ist. Eine weitere Auskleidung der Rohrschlitz mit Dämmplatten, die zahlreich im Handel zu haben sind, kann bei geeigneter Wahl Geräusche bis auf geringe Reste verhüten. Werden ferner



die Giebelwände unter Vermeidung von Vollziegeln in Hohlziegeln als Dämmstoffen oder in geringerer Vollziegelstärke mit Holzwolleleichtbauplatten beiderseits in Verbundbauweise verkleidet, so wird eine Geräuschübertragung vollständig unterbunden. Verstärkte Isolierung wird durch Torfolierung, Torfisoltherm, Thermosit- oder dergleichen Platten mit Putz auf Drahtgewebe erreicht. In diesen Konstruktionen wird die Feuersicherheit des Brandgiebels nicht nur nicht angetastet, sondern erheblich verstärkt. Hier werden entsprechende Ergänzungen der Bauordnungen und Vorschriften im Sinne des Volkswohles notwendig werden.

Fr. A. Prella.

Rechtlich ist zu dem vorstehenden Fall folgendes zu sagen:

Der Eigentümer des Hauses, in das die Geräusche aus den Rohrleitungen usw. des Nachbarhauses dringen, hat das Recht, von dem Eigentümer des Nachbarhauses das Unterlassen der Geräusche oder Herstellung von solchen Einrichtungen, die zur Abstellung der Geräusche geeignet sind, zu verlangen (§ 1004 in Verbindung mit § 903 BGB). Die Geräusche sind hier zweifelsfrei derart, daß durch ihre ungewöhnliche Einwirkung die Benutzung des betroffenen Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird (§ 906 BGB). Der betroffene Grundstückseigentümer braucht auch nicht deshalb die Zuführung der Geräusche zu dulden, weil die Anlage der fraglichen Rohrleitungen usw. baupolizeilich genehmigt ist.

Dagegen dürfte der Eigentümer des Grundstücks, von dem die Geräusche ausgehen, keine rechtliche Möglichkeit haben, sich an dem Baumeister oder dem Architekten schadlos zu halten. Das herzustellende Werk als solches, d. h. das Haus mit den geräuschvollen Rohrleitungen, ist an sich mangelfrei, wenn man nicht das taktisch fehlerhafte Anordnen der Wirtschaftsräume als Mangel ansehen will. Mit letzterer Einschränkung liegt kein Fehler vor, der den Wert oder die Tauglichkeit zum Gebrauch für den hier nur in Frage kommenden Besteller des geräuschvollen Hauses aufhebt oder mindert (§ 633 Abs. 1 BGB). Mit dieser Einschränkung hat auch der bauleitende Architekt seine Pflicht seinem Auftraggeber gegenüber erfüllt. Auf Grund des abgeschlossenen Architekten- und Bauvertrages kann daher der Besteller kein Recht geltend machen, auch nicht aus unerlaubter Handlung. Schadenersatz kann er nach ausdrücklicher Vorschrift der VOB (§ 13 Ziff. 7 Abschn. B DIN 1961)

nur wegen eines unmittelbaren Schadens verlangen, nicht deshalb, weil er von dritter Seite her in Anspruch genommen ist.

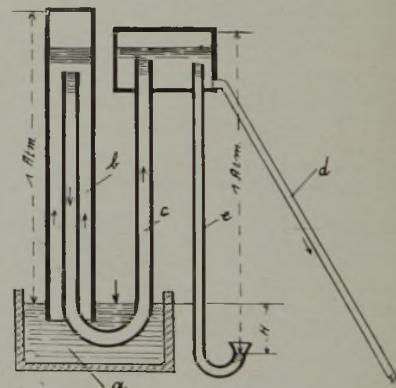
Gerade diese rechtliche Würdigung zeigt, wie sehr es erforderlich ist, daß in solchen Fällen wie den geschilderten auch der Architekt und Baumeister bestimmungsgemäß die Interessen des Nachbarn, des „nächsten“ Volksgenossen, wahrzunehmen und gegebenenfalls für die Außerachtlassung dieser Interessen einzustehen hat. Dr. Weidenbach.

Wieviel Atmosphärendruck wird durch die Reibung des Wassers in den Wasserleitungen aufgezehrt?

Ohne hydro-statische Formeln kann der Druck, der durch Umlenkung und Reibung des Wassers in den Leitungen aufgezehrt wird, auf einfache Weise praktisch genau ermittelt werden.

Bei einem Versuch, der zu einer bedeutsamen Erfindung führen sollte, diente der hier im Schema dargestellte Apparat.

Es ist bekannt, daß der Barometerdruck so stark ist, daß er eine Wassersäule von 10 m Höhe zu tragen vermag; dabei ist es gleichgültig, wie groß der Durchmesser bzw. der Querschnitt der Säule ist. Zieht man nun aus dem Saugrohr (b) soviel Luft heraus, bis der Wasserspiegel im Saugrohr beispielsweise 3 m hoch über dem Druckspiegel steht, so ist der Restdruck $(10-3) = 7$ Wassermetern,



d. h. der Druck der Wassersäule + dem Druck der Luft ist = 1 Atmosphäre. Bekanntlich sind die Kräfte des Wassers — sofern diese in Ruhe sind — im Gleichgewicht (kommunizierende Röhren). Saugt man nun den Auslaufschlauch an, so nimmt das abfließende Wasser den Weg von Behälter (a) in das Saugrohr (b) von diesen in das Umleitungsrohr (c). Da dieses Rohr Bogenform hat, ist die Reibung des Wassers in diesen besonders stark, dies hat zur Folge, daß, sobald das Wasser zu fließen beginnt, der Druck der Luft über dem rechten Rohrschenkel abnimmt, dies zeigt sich besonders auch daran, daß die Mündung des Auslaufschlauches (d) immer weiter unter dem Druckspiegel gehalten werden muß und mithin die Wasserhöhe im Auslaufschlauch (d) höher als 3 m zu stehen kommt. Damit kommen wir zur Feststellung des durch Umlenkung und durch die Reibung des Wassers verbrauchten Druckes. Diese Feststellung ergibt sich aus dem Druckspiegel-Höhenunterschied H; ist H — mit dem Metermaß gemessen — beispielsweise 1,073 m, so ist der Druckverbrauch = 0,1073 Atmosphäre.

Diese Methode kann bei allen Wasserleitungen und auch bei Leitungen mit anderen Flüssigkeiten angewendet werden, jedoch mit einer anderen figürlichen Anordnung. A. Wieland, Bauinspektor a. D.

Erfahrungsaustausch und Auskunft.

Alle aus dem Leserkreis gestellten fachlichen Fragen werden, soweit sie für die Gesamtheit von Wichtigkeit sind, an dieser Stelle beantwortet. Beantwortungen der Leser können auch in kurzer Postkartenform erfolgen. — Bezugsquellen (Firmenadressen) können, den Vorschriften des Werberates entsprechend, den Lesern nur schriftlich genannt werden.

Anfragen erscheinen
im Anzeigenteil der Zeitschrift.

klithplatten haben beispielsweise eine Schalldurchgangsdämmung, die mehr als das Doppelte aller Baustoffe beträgt. Der mit Glaswatte gefüllte Hohlraum hat allerdings noch stärkeres Dämmvermögen.

Nr. 2787. Schutz geistigen Eigentums des Architekten. Die Weigerung des fremden Bauherrn, Ihnen Entwurfshonorar für Ihre Türentwürfe für seinen Bau zu zahlen, ist verständlich, denn nicht Sie, sondern der Tischlermeister von früher hat Ihre Türentwürfe fremden Bauherrn angeboten und danach ausgeführt. Sie können sich daher nur an Ihren mit Ihren Türentwürfen gute Aufträge einstreichenden Tischlermeister wegen Entwurfshonorar halten. -ar-

Nr. 2787. Schutz geistigen Eigentums des Architekten. Gesetzlichen Schutz für die Entwürfe des Architekten und für die unter seiner Leitung ausgeführten Bauten bietet das Reichsgesetz „Urheberrecht an Werken der bildenden Kunst“. Nach § 1 und 2 rechnen dazu Bauwerke und Entwürfe, ebenso Erzeugnisse und Entwürfe des Kunstgewerbes, soweit sie künstlerische Zwecke verfolgen. § 15 verbietet auch das Nachbauen; es darf also niemand nach Zeichnungen oder Aufnahmen einen unter das Gesetz fallenden Bau in derselben künstlerischen Formgestaltung errichten; es verbietet nach § 18 auch die einmalige Vervielfältigung zum eigenen Verbrauch. Der Begriff des künstlerischen Zweckes liegt auch in Teilen des Werkes, in denen eine persönliche Formgestaltung zum Ausdruck kommt, und bietet für diese Teile Schutz. Dagegen kommt es auf den Grad der künstlerischen Vollendung nicht an. Es kann aber auch eine eigentümliche Schöpfung entstehen, die bei freier Benutzung eines Werkes nach § 16 ausdrücklich gestattet ist. Den Gerichten stehen in solchen Fällen Gutachterkammern zur Seite, die nach dem Gesetz in allen Ländern zu errichten sind. Bei vorsätzlicher wie fahrlässiger Verletzung des Urheberrechtes besteht Schadenersatzpflicht für den Geschädigten. Bei vorsätzlicher Verletzung kann Geldstrafe verhängt werden. Der Geschädigte kann im Zivilprozeß gegen Schadenersatz gleichzeitig Strafantrag stellen. Wir würden in Ihrem Falle ein Gutachten eines der Reichskammer der bildenden Künste angehörigen und möglichst in der Landesstellenleitung und vorgenannter Gutachterkammer tätigen Architekten unter Vorlage der Pläne über die künstlerische Form und persönliche Formgestaltung der Türen einholen und Strafantrag unter gleichzeitiger Klage auf Schadenersatz gegen beide, Bauherrn und Tischlermeister gemeinschaftlich stellen. Ein Gutachten ist notwendig, weil die Grenzen bezüglich eigenschöpferischer Leistungen schwer zu ziehen sind. Kn.

Nr. 2788. Heizungsschornstein-Versottung. Kalte Luft darf nicht in den Schornstein eintreten; er muß also dicht sein, besonders die Mörtelfugen und Reinigungsschieber. Die verwendete Rohbraunkohle enthält besonders viel Wasser. Der Wasserstoff in der Braunkohle setzt sich bei der Verbrennung ebenfalls in Wasser um. Diese Wassermengen schlagen sich an den Rauchkanal- und Rohrwänden nieder, wenn die Rauchgase bei Undichtigkeit zu stark abgekühlt werden. Es kann aber noch eine zweite Ursache vorliegen. Gelangt der Brennstoff ins Feuer, so entweicht das Gas, während der Koks liegen bleibt. Daraus ergibt sich für den Verbrennungsvorgang folgender wichtiger

Schluß: Die flüchtigen Bestandteile verbrennen im Feuerraum, der Koks auf dem Rost, d. h. mit anderen Worten, daß für die Zündung und Verbrennung der flüchtigen Bestandteile nur die ganz kurze Zeit, etwa 0,07 Sekunden, zur Verfügung steht, die sie sich im Feuerraum aufhalten, während der Koks sehr lange liegen bleibt.

Nr. 2788. Schornstein-Versottung. Gelangen unverbrannte Gase in die Züge, in denen sie sich an den kalten Wandungen stark abkühlen können, so besteht die große Gefahr, daß sie unverbrannt abziehend, starken feuchten Ruß entwickeln, der in seiner chemischen Zusammensetzung Mauerwerk zerstören kann. Bei Braunkohle beginnt die Vergasung bereits bei 250° und die Teerbildung ist bei 50° beendet, während sie bei Steinkohle viel höher liegt. Daraus ergibt sich, daß die Kesselfeuerung einschließlich Feuerraum entsprechende Größe haben muß. Braunkohlensessel sollen nicht zu groß, sondern lieber etwas kleiner gewählt werden, damit sie stark brennen müssen, auch die flüchtigen Gase im Feuerraum verbrennen und keine niedrigen Abgastemperaturen ergeben. Letztere sind auch die Veranlassung der Versottung des zweiten zu großen Kessels. Je feiner der Brennstoff ist, desto dichter liegt er auch auf dem Rost und desto größer ist der Zugbedarf, der bei Heizungsanlagen oft nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Das ergibt auch wieder ungenügende Verbrennung unter 250° bei sofortiger Teerbildung im Kessel und Durchlaufen des Teeres durch den Rost. Nach diesen Ausführungen sind Untersuchungen anzustellen. Der Heizungsingenieur der Stresco-Kesselfirma hat das Verhalten der feinkörnigen Rohbraunkohle auf dem Rost und im Feuerraum vom technischen Standpunkt aus zu klären oder entsprechende Richtlinien für das Verhalten im Strecokessel für die Beurteilung zu geben. Wir empfehlen nacheinander:

1. Prüfung der Dichtigkeit des Heizungsrohres und der Abgaskanäle mit Reinigungsverschlüssen,
2. Entfernen eines Gliedes, wenn es sich um einen Gliederkessel handelt,
3. Entfernung der eingebauten Heizschlange, die die Rauchgase hemmt und weiter abkühlt. Die Warmwasserbereitung kann direkt beheizt erfolgen.
4. Wechsel des Brennstoffes und Ersatz durch grobkörnige Braunkohle oder Braunkohlenbriketts zur Verstärkung des Verbrennungsvorganges zwecks höherer Temperatur bis zur Beendigung der Teerbildung — 500° — und damit bessere Verbrennung der Gase im Feuerraum.

Nr. 2789. Gefärbter Zementestrich. Nach der Vereinbarung und Prüfung des „Reichsausschusses für Lieferbedingungen“ (RAL) sind nur ganz bestimmte Farben als zementecht bezeichnet, und zwar handelt es sich um Erd- und natürliche Mineralfarben, die von dem Zement nicht angegriffen werden und auch die Bindekraft nicht stören; darunter ist Königsrot nicht aufgeführt. Königsrot wird demnach vom Zement zersetzt und verliert seine Färbung. Vom RAL sind als zementecht u. a. bezeichnet: Eisenoxydrot, Eisenrot und Marsrot. Das Mischungsverhältnis — trocken gemischt ist richtig — richtet sich nach dem Grad der Färbung. Haltbar ist ein Zementestrich nur, wenn er mit scharfkörnigem feinen Kies 1:3 gleichmäßig gemischt wird. Wir empfehlen nach Erfahrungssätzen: 1 Raumteil zementechte, rote

Nr. 2767a. Grundstücksnutzung und Enteignung. Eine Gerichtsentscheidung vom November 1935 (JW 1936, 721) behandelt den Mehrwert eines enteigneten Grundstückes in einem unter der Oberfläche befindlichen, wenn auch im Tagebau abzubauenden Kohlenlagers und den reinen Landwirtschaftswert. Beide Werte sind erstattungsfähig. Nach der Urteilsbegründung ist der Grundgedanke, daß der nach § 9 Preuß. Enteignungs-Ges. zu ersetzende volle Wert nach der höchstmöglichen individuellen Ausnutzbarkeit und Verwertbarkeit zu ermitteln sei, ebenso zutreffend, wie die Erwägung, daß bergbauliche und landwirtschaftliche Nutzung infolge der Notwendigkeit, die anstehende Kohle im Tagebau abzubauen, einander ausschließen. Daraus folgt aber zunächst nur, daß es nicht ohne weiteres zugänglich ist, die ermittelten landwirtschaftlichen und bergbaulichen Werte schlechthin zusammenzurechnen. Grundsätzlich fehlsam ist es jedoch, daß die Entschädigung nur entweder nach dem landwirtschaftlichen oder dem bergbaulichen Werte ermittelt werden könne. Dabei wird verkannt, daß ein landwirtschaftlich benutztes Grundstück durch ein unter der Oberfläche befindliches Kohlenlager, das dem Grundstückseigentümer zusteht, zwar von ihm im Eigenbetriebe nicht ausgenutzt werden kann, aber in naher Zeit verwertbar ist, unzweifelhaft einen durch die Bodenschätze bedingten, über den reinen Landwirtschaftswert hinausgehenden Verkehrswert besitzt. Dieser im Unterirdischen enthaltene Mehrwert ist bei der Enteignung neben dem landwirtschaftlichen Wert erstattungspflichtig.

Nr. 2786. Geringe Schalldämmung im Gemeinschaftsgiebel mit Hohlraum. Durchgehende Hohlräume sind infolge der durch Temperaturunterschiede an beiden Raumseiten verursachten dauernden Luftbewegung bezüglich Feuchtigkeitsentwicklung und Schalldämmung von zweifelhaftem Wert. Schon eine Unterbrechung innerhalb der Geschoßdecken erhöht das Dämmvermögen. Nur durch ruhende Luft in kleinsten Zwischenräumen kann volle Wirkung erreicht werden. Es wird empfohlen, den Hohlraum mit Glaswatte zu füllen, was naturgemäß nur durch Einstemmen zahlreicher Öffnungen erreicht werden kann und also kostspielig ist. Die wirtschaftlichste und einfachste Ausführung ist beiderseitige Verkleidung der Giebelwand mit hochwertigen 2½ cm starken Leichtbauplatten — Heraklith od. dgl. — nach Entfernen des alten Putzes. Die Platten werden nach starkem Nässen der Mauerflächen mit verl. Zementmörtel im Fugenwechsel angesetzt und auf der Sichtfläche mit Kalkmörtel dünn geputzt, sind also schon nach kurzer Zeit trocken, da nur der Mörtel auszutrocknen braucht. Hera-

Farbe und 6 Raumteile Portlandzement trocken gemischt. Diese trockne Mischung wird mit der dreifachen Menge gelben feinen Kies vermengt und breiig verarbeitet. Die Mischung ist maschinell vorzunehmen, um gleichmäßige Färbung zu erreichen. Der Unterboden darf nicht so frisch sein, daß er sich mit dem Estrich verbindet und Verfärbungen verursacht. Die Stärke des Estrichs soll mindestens 2 cm betragen.

Nr. 2789. Gefärbter Zementestrich. Frischer Betonunterboden, also jedenfalls solcher mit reichlichem Zementzusatz, arbeitet gegen jeden Anstrich, auch z. B. bei in Zement geputzten Fassaden. Da kann man erst nach drei Jahren mit der die Farbe nicht mehr zerstörenden Zementwirkung rechnen, wie viel mehr bei einem Zementgebilde am Erdboden, wo die Nässe nie weicht. Ihr Versuch wird, selbst wenn Sie drei Jahre warten wollten, mißglücken, sobald er immer der Bodennässe ausgesetzt sein sollte. Also müssen Sie schon einen farbigen Naturstein oder eine farbige Fliesen verwenden. —ar.

Nr. 2790. Strohdächer und Feuerschutz. Kein noch so sorgfältig behandeltes Stroh widersteht auf die Dauer der Hitzeentwicklung bei einem Brande, vielmehr wird es sich stets nur darum handeln, die Brennbarkeit und Entflammungsmöglichkeit auf Zeit herabzusetzen und damit die Löschung zu erleichtern. Am geeignetsten haben sich Ammonsalze in Form des Sulfats, Chlorids, Phosphats und Karbonats erwiesen. Weit verbreitet sind auch Wasserglaslösungen oder Zinkfluat, die einen mineralischen Ueberzug zu schaffen vermögen. Das „Gornentz“-Dach aus mit verzinktem Draht gebundenen Strohplatten ist mit dünnem Brei aus Lehm und Gips oder Zement, dem Ammoniakwasser zugesetzt ist, feuerhemmend getränkt. Die Strohstruktur wird allerdings bei diesem Verfahren beeinträchtigt. Anhänger gering.

Nr. 2791. Flecke-Beseitigung auf Fliesenbelag. Handelt es sich um Kalk- oder Leimfarbenspritzer, so hilft eine Salzsäurelösung, die, mit Lappen aufgetragen, die Flecke beseitigt; die Mörtelfugen dürfen nicht berührt werden. Die Salzsäurelösung kann entsprechend verstärkt werden und muß einige Zeit auf den Flecken stehenbleiben. Reichliches Nachspülen mit reinem Wasser ist nach Auftrocknen der Säure Bedingung. Gesinterte Fliesen sind säurebeständig. Rühren die Flecke von Oel, Beize oder anderen Farben her, so sind Versuche mit einer Mischung von 25 g gereinigtem Terpentin, 1½ g reinem Alkohol, 1½ g Schwefeläther und 15 Tropfen Zitronenöl oder einer Mischung von 60 g Waschbenzin, 20 g Seifenspirit und 20 g Salmiakgeist zu machen (feuergefährlich).

Nr. 2792. Feuchte im Außenputz. Es gibt Häuser, die seit 10 Jahren mit Zementspritzwurf versehen sind. Bei jedem Regen und bei feuchtem Wetter sind die Ansichtsflächen mit feuchten Flecken übersät. Die jahrelangen Untersuchungen haben ergeben, daß hier die in den Ziegeln enthaltenen Salze die Feuchtigkeit begierig anziehen und diese dann die Flecke verursachen. Der Ziegellieferant ist m. W. zur Tragung der Kosten verurteilt worden. Schwind- bzw. Haarrisse im Putz begünstigen diese Vorgänge. Feuchte Flecke können auch bei Regenwetter entstehen, wenn das Außenmauerwerk mit zu reichlichem Zusatz von Frostschutzmitteln gemauert bzw. geputzt wurde. Schließlich kann auch das zum Bau ver-

wendete Anmachewasser ungünstig wirken, wenn es sehr hartes Wasser ist, das mehr oder weniger lösliche Salze enthält, die nach der Verdunstung des Wassers im Mörtel bleiben.

Nr. 2792. Feuchte im Außenputz. Da nach Ihrer Darstellung die Außenputz-Feuchte sich merkwürdigerweise nur an der Süd-, also warmen Sonnenseite bildet, so scheinen weder Ihr dort angewandter Münchener Rauhputz noch die Mauersteine an den drei anderen Seiten Veranlassung zur Nässebildung zu geben. Es müßten an der Südseite also entweder aus Versehen 1. andere Putzmischungen vorgekommen oder z. B. 2. dort Wasser anziehende Steine, z. B. Bruchstein, oder 3. evtl. 1 und 2 zugleich zu finden sein, oder 4. man hat die senkrechte Mauerisolierung gegen Bodenfeuchte nicht genügend hoch bis über Trottoirhöhe herangehen lassen. Diese nächstliegenden Verdachtsgründe müßte ein Sachverständiger an Ort unter Sonstigem untersuchen, und dann dürfte wohl das Uebel zu beseitigen sein. —ar.

Nr. 2793. Der ministerielle Rund-erlaß für die Neubauernhöfe schreibt bezüglich der Bedachung vor:

„Pappe und Blech und nichtbewährte Kunstbaustoffe sind für die Eindeckung nicht zu verwenden.“

Danach kommen in Zukunft nur Ziegel, Schiefer, Eternit, Kunstschiefer, Reth und Stroh in Betracht. Rohr- und Strohdächer als Liebhaberei bedingen natürlich erheblich höhere Feuerversicherungsprämie; auch sind nicht überall in ihrer Herstellung geübte Arbeitskräfte vorhanden, noch viel weniger solche, die das fast vergessene handwerkliche Können zum Ausbessern, Ergänzen und Erneuern von Reth- und Strohdächern aufweisen. — Die Asbestfasern für Kunstschiefer geben den Platten sehr hohe Zug- und Biegefestigkeit und Unempfindlichkeit gegen Stoß und Zug. Sie sind wasserundurchlässig, frost- und feuerbeständig. Solche Bedachung gilt als feuersicher, ebenso die Wandverkleidung. Das Quadratmeter wiegt 10—12 kg, ist also sehr leicht.

Fr. Hff.

Nr. 2794. Baukostennachweis — Baupolizeigebühren. Die Baupolizeibehörde kann für die Zwecke der Baugebührenberechnung den Baukostennachweis verlangen. Aber die finanzielle Möglichkeit eines Bauvorhabens zu erforschen, ist nicht Aufgabe der Baupolizeibehörde. Ich stütze mich bei dieser Auskunftserteilung auf ständige Rechtsprechung des Pr. OVG. Dr. M.

Nr. 2795. Pappdach-Neudeckung oder Bitumenanstrich. Ein bekanntes schwarzes, bituminöses, sicheres Schutz- und Dichtungsmittel für Papp-, Blech- und Betondächer ist nach Erfahrungen elastisch und beständig gegen Witterungseinflüsse, Säuren und Laugen, ist gebrauchsfertig und wird kalt verarbeitet. Wenn aus wirtschaftlichen Gründen eine Hinausschiebung der Dacherneuerung, soweit die durch Nässe beschädigte Schalung noch haltbar genug ist, erfolgen soll, so ist Hematectüberzug die geeignete Ausführung. Wenn der Dachdeckermeister, ein Handwerker alter Schule, der an überlieferten Methoden klebt, für diese Ausführung nicht garantieren will, so ist die Uebernahme der Garantie von zwei Jahren gleich der bei Dacherneuerung durch die Herstellerfirma gegeben. Uebernimmt diese keine zweijährige Garantie, so ist die Dacherneuerung auszuführen.

Nr. 2795. Pappdach-Neudeckung oder Bitumenanstrich. Die Gewährung einer Garantie für Ueberzug wird abhängig sein von dem Zustand des alten Daches. Bei immer wieder überklebten Lagen und Goudronanstrichen wird die dicke Pappschicht brüchig, rissig und infolge der verschiedenen Temperaturen und Spannungen wellig. Die Wellen werden bei dem Betreten immer wieder gebrochen. Ein Ueberzug wird also nur haltbar und sicher dichten, wenn keine Wellen vorhanden und die Fläche noch vollständig eben ist. Teeranstrich allein läuft bei Sonnenbestrahlung ab und füllt die Dachrinne. Mit Goudron und Pech gebundener Teer wird zwar fest, aber mit der Zeit brüchig; goudrongebundener Teeranstrich wird auch bei hohen Wärme-graden leicht weich und flüssig. Bekiesung ist lediglich Schutz gegen Sonne und mechanische Einwirkung. Dieses ist die Ursache, daß die Praxis zur Bitumen-deckung übergegangen ist. Teerdeckung wird nur noch als Provisorium ausgeführt und von den meisten Baubehörden in den Städten nicht mehr zugelassen. Alte rückschrittliche Handwerksmeister sind naturgemäß Vertreter der Teerpapp-deckung, weil sie nur darin Erfahrungen besitzen und sich demgemäß Gewinn versprechen, obwohl Bitumenmaterial, heute vollkommen in der Herstellung, weit sicherer und haltbarer dichtet.

100er Teerpappe — 100 g/qm Gewicht der Rohdachpappe — ist minderwertiger gegenüber 333, 500, 625 g der besseren Sorten. Der Preis der Deckung mit 100er Pappe einschl. Kleben mit 920:475 = rund 2 RM. für das Quadratmeter ist verhältnismäßig hoch, wenn beachtet wird, daß beispielsweise eine Deckung mit 500er farbig bekiester und geklebter Pappe in doppelter Lage zur Zeit 2,40 RM. in fertiger Arbeit kostet.

Nr. 2796. Kirchenputz. Für die Außenseiten der Kirche ist zunächst ein Unterputz in verl. Zementmörtel mit Dichtungsmittelzusatz erforderlich, der mit rauher Oberfläche, kreuz und quer aufgeraut, hergestellt wird. Vor Putzauftrag sind die Betonflächen von der Rußschicht durch Abwaschen mit verdünnter Salzsäure und Nachwaschen mit reinem Wasser zu befreien. Sind die Betonflächen zu glatt, ist Aufrauhung notwendig. Als Oberflächenputz kann der genannte Terranova-Kratzputz verwendet werden. Für die Kirche als öffentliches Gebäude wird sich die plastisch und naturhaft wirkende Ausführung in grobkörnigem Kratzputz empfehlen, der allerdings den Nachteil hat, daß sich Ruß schneller lagert. Die Mörtelmischung wird von den Lieferwerken fertig geliefert, und zwar in gleichbleibender Färbung. Ueber die Putztechnik haben die Werke Vorschriften herausgegeben. Ein Naturputz in Kratzmanier aus einer Mischung von Saar- und Moselkies und hydraulischem Kalk — Zementkalk — entspricht mehr dem Charakter alter Kirchen. Die Masse muß jedoch maschinenmäßig in genau gleichbleibendem Verhältnis gemischt werden, um Verfärbungen auszuschalten. Mischungsverhältnis 1:2:2. Färbung hellgrau nach Trocknung. Terranova-Edelputz kann jedoch in allen gewünschten Farben gleichmäßig hergestellt werden.